

# AVA

Mein Zuhause in Kaisten



WOHNUNGEN SIND SCHÖN UND GUT,  
ABER EIN HAUS BLEIBT EIN HAUS.

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| <b>Kaisten</b>                    | S. 04-07 |
| <b>Impressionen</b>               | S. 08-09 |
| <b>Grundstück</b>                 | S. 10-11 |
| <b>Grundrisse / Umgebungsplan</b> | S. 12-63 |
| <b>Visualisierung</b>             | S. 64-65 |

# KAISTEN

Wir heissen Sie herzlich Willkommen in Kaisten. Kaisten ist eine von Natur geprägte Region. Zu Fuss erreichen Sie den Rhein in nur 15 Minuten, wo Sie dem Fluss entlang spazieren können. Ihr neues Zuhause liegt zwischen Frick und Laufenburg und hat somit ausgezeichneten Verbindungen. Mit wenigen Worten: eine wunderbare Wohnlage in unmittelbarer Nähe vom Zentrum.

Die Gemeinde Kaisten mit rund 2'700 Einwohnerinnen und Einwohner, befindet sich am Nordrand des aargauischen Tafeljuras. Windgeschützt und sonnig liegt das Dorf in einer Talweitung auf 335 Metern über Meer, eingebettet in sattes Wiesengrün und gegen Norden versteckt hinter langgezogenen Hügelrücken. Eine verborgene Oase. Die Gemeinde ist ländlich geprägt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch individuell gut erreichbar.

## Einkauf und Gewerbe

Insgesamt existieren über 60 Betriebe. Zahlreiche Restaurants, Gasthöfe und Cafés laden zum gemütlichen Beisammensein ein. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten bieten sich auch in Frick, Laufenburg, Hornussen und in Oeschgen an. Alles ist gut zu Fuss, mit der ÖV oder dem Privatfahrzeug erreichbar.

## Freizeit und Sport

In der Gemeinde Kaisten wird das kulturelle und aktive Leben durch eine Vielzahl von Vereinen geprägt. Sei es alt oder jung, für Jeden ist etwas dabei. Für sportliche Aktivitäten stehen der Bevölkerung Turnhallen und Sportanlagen zur Verfügung. Natürlich bietet sich auch die Möglichkeit im entspannten Freien, die Stunden zu verbringen. Wie zum Beispiel, der angrenzende Wald und die Felder, entlang den Flüssen. Auch gibt es zahlreiche Fuss- und Radwege, die sehr vielversprechend sind. Die Natur in Kaisten ist ein vielseitiges Erholungsgebiet, mit abwechslungsreichen sportlichen, aber auch gemütlichen Aktivitäten.

## Schule und Ausbildung

Die Kinder können in Kaisten den Kindergarten, sowie die Primarschule besuchen. An die Primarschulzeit schliesst sich die 3-jährige Oberstufe an. Die Oberstufen in Kaisten sind in einem Schulverband organisiert, der Kreisschule Regio Laufenburg. Die Kreisschule Regio Laufenburg umfasst die Realschule, die Sekundarschule und die Bezirksschule der Gemeinden Kaisten, Laufenburg, Gansingen, Mettauertal und Sisseln.

## Verkehrerschliessung

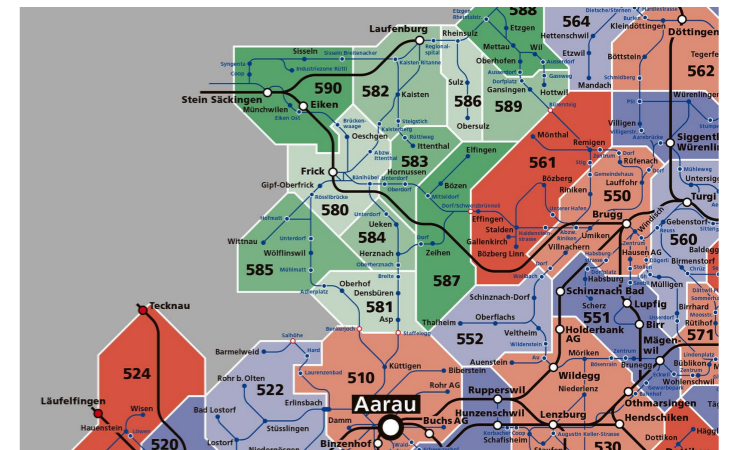
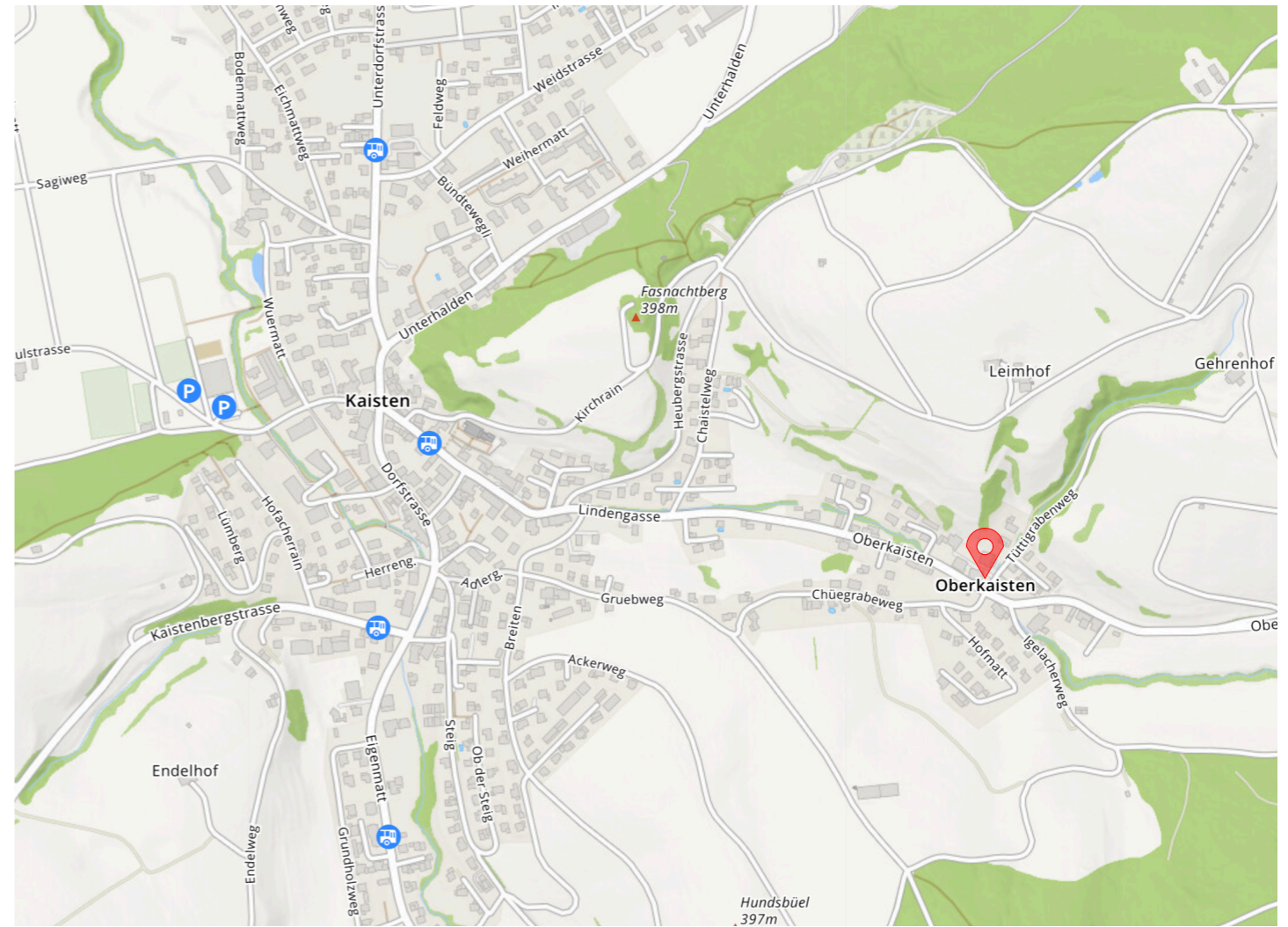
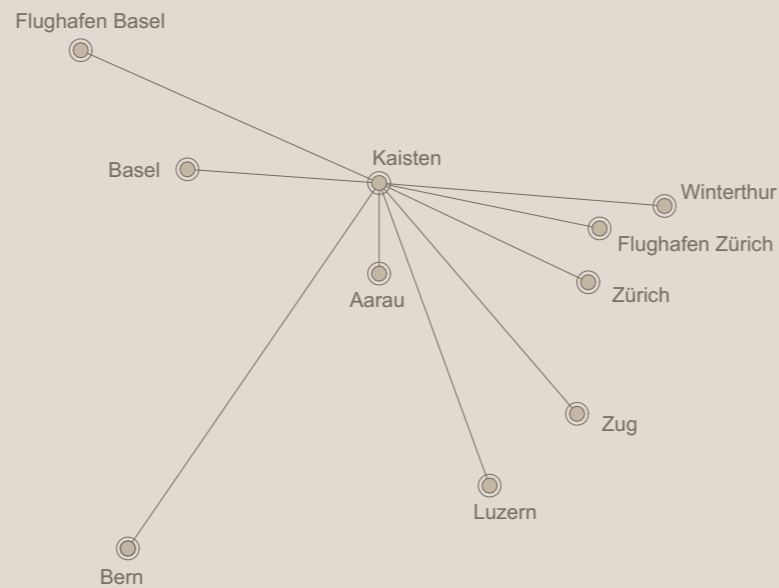


|                  |        |           |
|------------------|--------|-----------|
| Volg             | 10 min | 2 min     |
| Restaurant       | 11min  | 2 min     |
| Schule           | 13min  | 2min      |
| Rhein            |        | 6min      |
| Autobahn         |        | 4 min     |
| Zürich           | 52 min | 1h 6 min  |
| Flughafen Zürich | 47 min | 1h 25 min |
| Flughafen Basel  | 39 min | 1h 32 min |



Scannen und direkt auf Google Maps den Standort erkunden.

20 km



# PROJEKTÜBERSICHT



## Lage

Die Häuser an Hanglage mit Aussicht ins Grüne, werden am Dorfrand von Kaisten erbaut.

Mit dem begrünten Flachdach wurde darauf geachtet, dass die Einfamilienhäuser sich mit der wundervollen Natur von Kaisten verschmelzen.

Die Besonnung zeigt sich im Sommer wie im Winter als äusserst attraktiv.

Die öffentlichen Einrichtungen, sowie der immer stärker lebende Dorfkern, sind gut in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Kaisten gilt als äusserst ansprechend Wohngemeinde mit guter Infrastruktur. Sie liegt sonnig in einer grünen Talweitung auf 335 m.ü.M. Landwirtschaft, Rhein und das Grün sind Teil der Nachbarschaft. Eine wunderbare Wohnlage für Naturliebhaber.

## Grundrisse

Sechs Doppel Einfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus bieten 4.5 Zimmer an. Grosse Fensterfronten durchfluten die zentralen Räume ganztägig mit Tageslicht. Die Küche ist offen gestaltet und bildet auf diese Weise eine nahtlose Verbindung zum Wohn- und Aussenbereich. Intelligente Raumaufteilung nutzen die Flächen optimal aus. Der gute Ausbaustandard des Hauses lässt keine Wünsche offen: Geschirrspüler, Waschmaschine und Tumbler gehören zur Grundausstattung. Jede Wohnung verfügt über ein Aussenparkplatz und eine geräumige Garage von 15.6m<sup>2</sup>. Für eine Optimale Auszeit bietet sich der eigene Garten und Sitzplatz am besten.

## Erschliessung

Die Zufahrt mit Fahrzeugen erfolgt über die neu angelegte Strasse, die zu jedem Hause führt. Ihre eigene Garage bietet die Möglichkeit, nebst Platz für Ihr Fahrzeug, Sachen zu lagern und zu verstauen. Die Besucherparkplätze befinden sich im Aussenbereich. Fusswege führen hindernisfrei zur nahen gelegenen Bushaltestelle oder ins Dorf. Frick, Laufenburg und auch Deutschland sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dort ermöglichen sich weitere Einkaufsgelegenheiten.

## Umgebung

Grosse Balkonfenster verbinden das Erdgeschoss mit dem grosszügigen Garten und der Natur. So können die Sonnenstrahlen und ihre Wärme Sie von aussen optimal erreichen. Um den Garten maximal geniessen zu können, verleihen die Sträucher, Hecken und Obstbäume rund ums Haus eine angenehme Privatsphäre. Für Kinder bieten sich vielfältige Abenteuer auf dem Spielplatz an, der mit naturgetreuen Elementen ausgestattet ist. Die einheimische Bepflanzung rundet das Bild ab und gibt dem Einfamilienhaus zusammen mit der bestehenden Gestaltung ein einheitliches Gesamtbild.

## Energiestandard und Schallschutz

Die Wohnungen werden in hochwertiger Massivbauqualität von regionalen Firmen erstellt. Der Innenausbau kann vom Käufer teilweise mitbestimmt werden. Die nach heutigen energieoptimierten Vorschriften gedämmten Fassaden verfügen über Strukturoberfläche und heben die Individualität der Bauwerke hervor. Zur Beheizung der Häuser ist eine Luft/Wasser- Wärmepumpe vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt durch Bauteilaktivierung in den Decken. Die moderne Haustechnik ist äusserst effizient gestaltet und unproblematisch.

Es ist für alles gesorgt, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause einrichten und die wunderbare Lage vollumfänglich geniessen können.

Gerne nehmen wir uns in einem persönlichen Gespräch für Sie Zeit. Wir sind überzeugt, dass Sie genauso begeistert von Ihrem Eigenheim sein werden, wie wir.

# INNENVISUALISIERUNG



# AUSSENVISUALISIERUNG



## Objekt

4.5 Zimmer EFH mit Brutto Wohnfläche von ca. 176.00m<sup>2</sup> exkl. unterschiedliche Gartenflächen je nach Haus 1-13, 1 Garagenplatz + 1 Aussenparkplatz zu jedem Haus.

## Raumprogramm

**UG** - eine grosszügige Garage 7 x 3m mit danebenliegendem Eingang einer Garderobe und Treppenaufgang inkl. einem Technikraum von ca. 22m<sup>2</sup>.

**EG** - Wohnzimmer mit Küche von knapp 50m<sup>2</sup> inkl. separatem WC und Lavabo, einem teilweise gedeckten Sitzplatz mit ca. 15m<sup>2</sup>, sowie einem Garten.

**OG** - zwei Einteilungsvarianten mit 2 oder 3 Zimmer von 9.6 - 15m<sup>2</sup> je Zimmer Badezimmer mit Dusche oder Badewanne nach Wunsch.

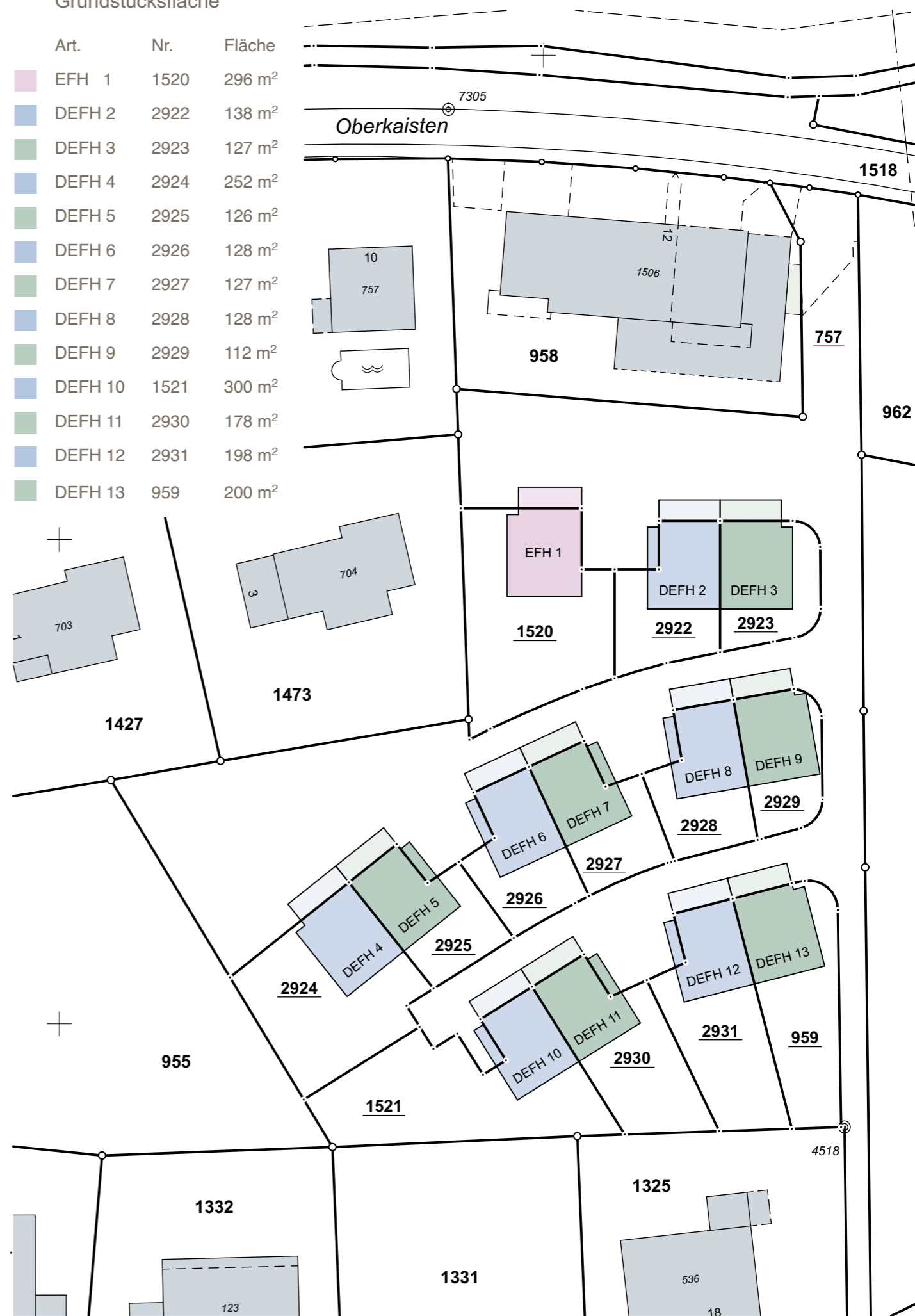
## Lage

Die Häuser an Hanglage mit Aussicht ins Grüne werden am Dorfrand von Kaisten erstellt. Die Besonnung zeigt sich im Sommer wie im Winter als äusserst attraktiv.

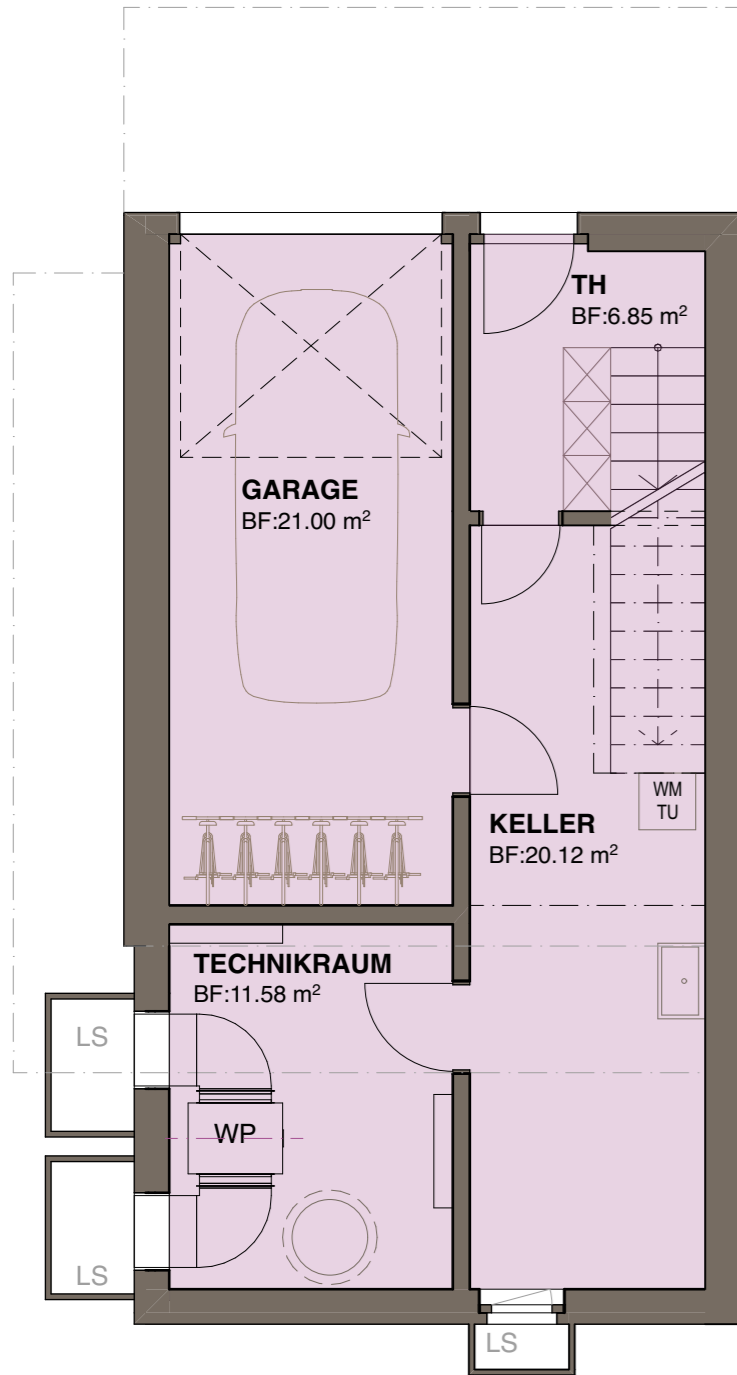
Die öffentlichen Einrichtungen sowie der immer stärker lebende Dorfkern sind gut zu Fuss in 3-5min erreichbar.

### Grundstücksfläche

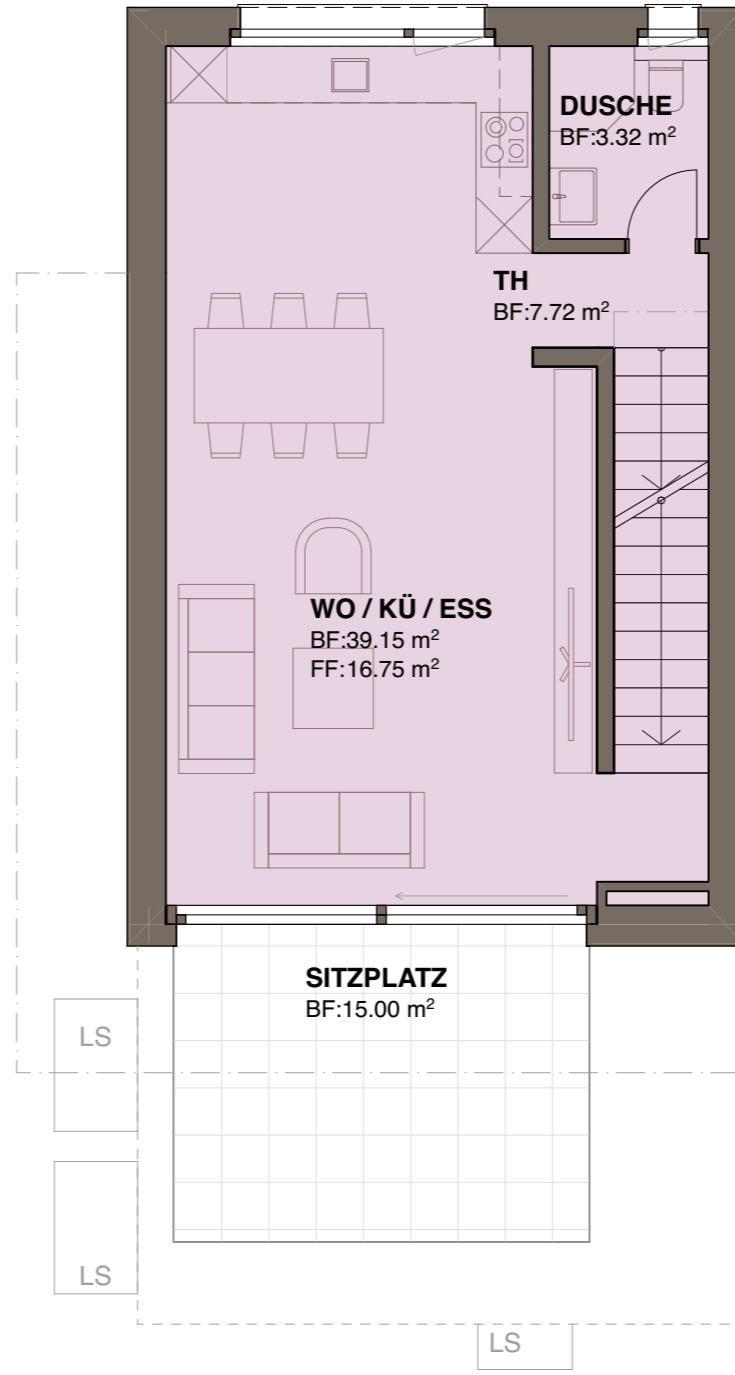
| Art.    | Nr.  | Fläche             |
|---------|------|--------------------|
| EFH 1   | 1520 | 296 m <sup>2</sup> |
| DEFH 2  | 2922 | 138 m <sup>2</sup> |
| DEFH 3  | 2923 | 127 m <sup>2</sup> |
| DEFH 4  | 2924 | 252 m <sup>2</sup> |
| DEFH 5  | 2925 | 126 m <sup>2</sup> |
| DEFH 6  | 2926 | 128 m <sup>2</sup> |
| DEFH 7  | 2927 | 127 m <sup>2</sup> |
| DEFH 8  | 2928 | 128 m <sup>2</sup> |
| DEFH 9  | 2929 | 112 m <sup>2</sup> |
| DEFH 10 | 1521 | 300 m <sup>2</sup> |
| DEFH 11 | 2930 | 178 m <sup>2</sup> |
| DEFH 12 | 2931 | 198 m <sup>2</sup> |
| DEFH 13 | 959  | 200 m <sup>2</sup> |



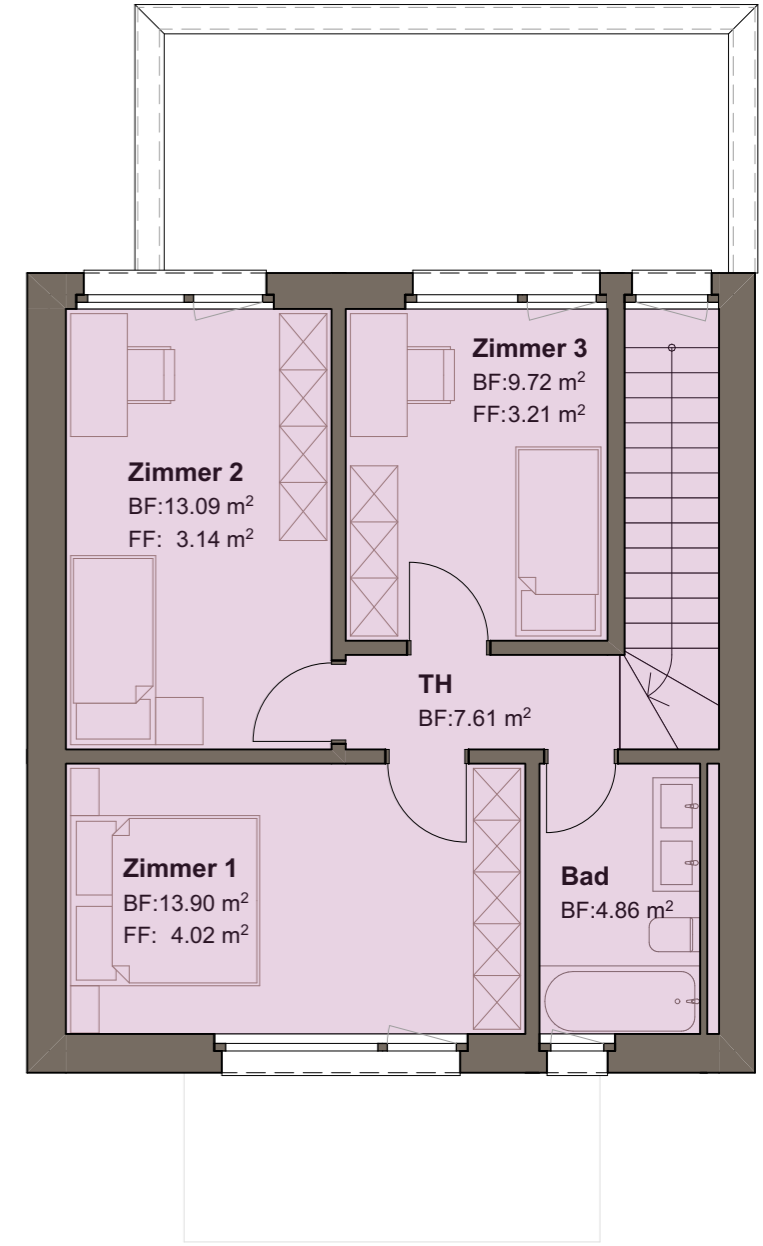
# Untergeschoss



# Erdgeschoss



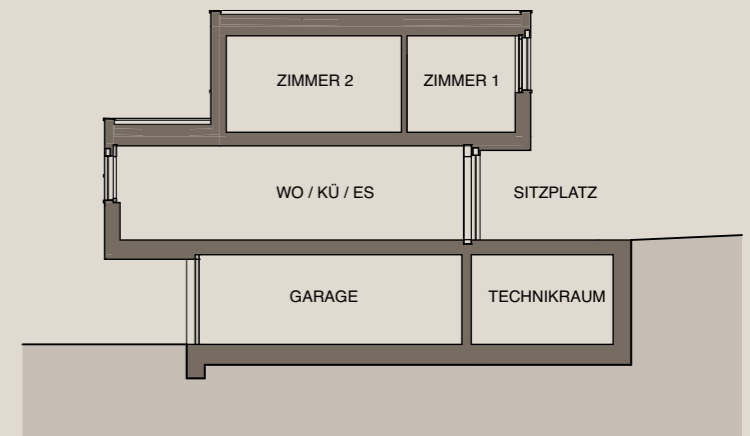
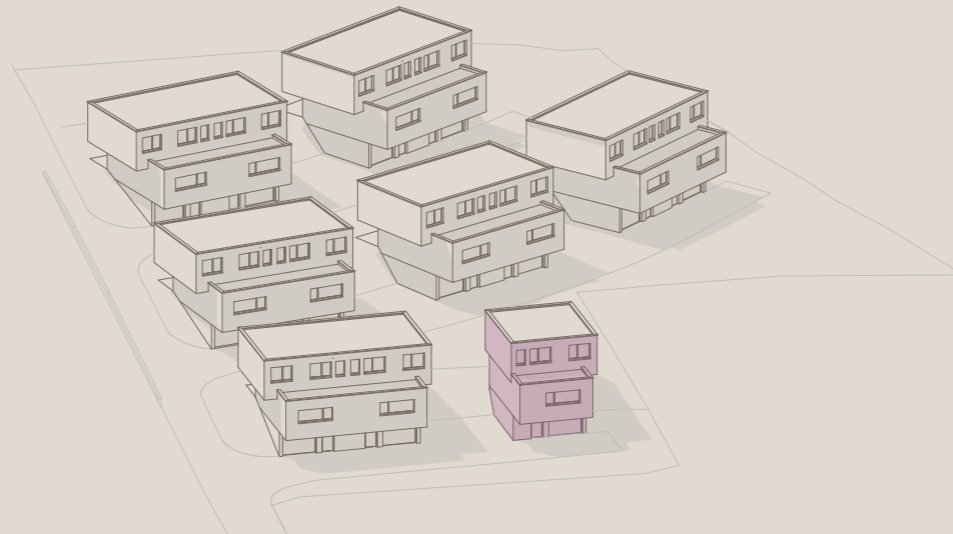
# Obergeschoss



## EFH-1, 4.5 Zimmer

Haus 1  
freistehendes Einfamilienhaus

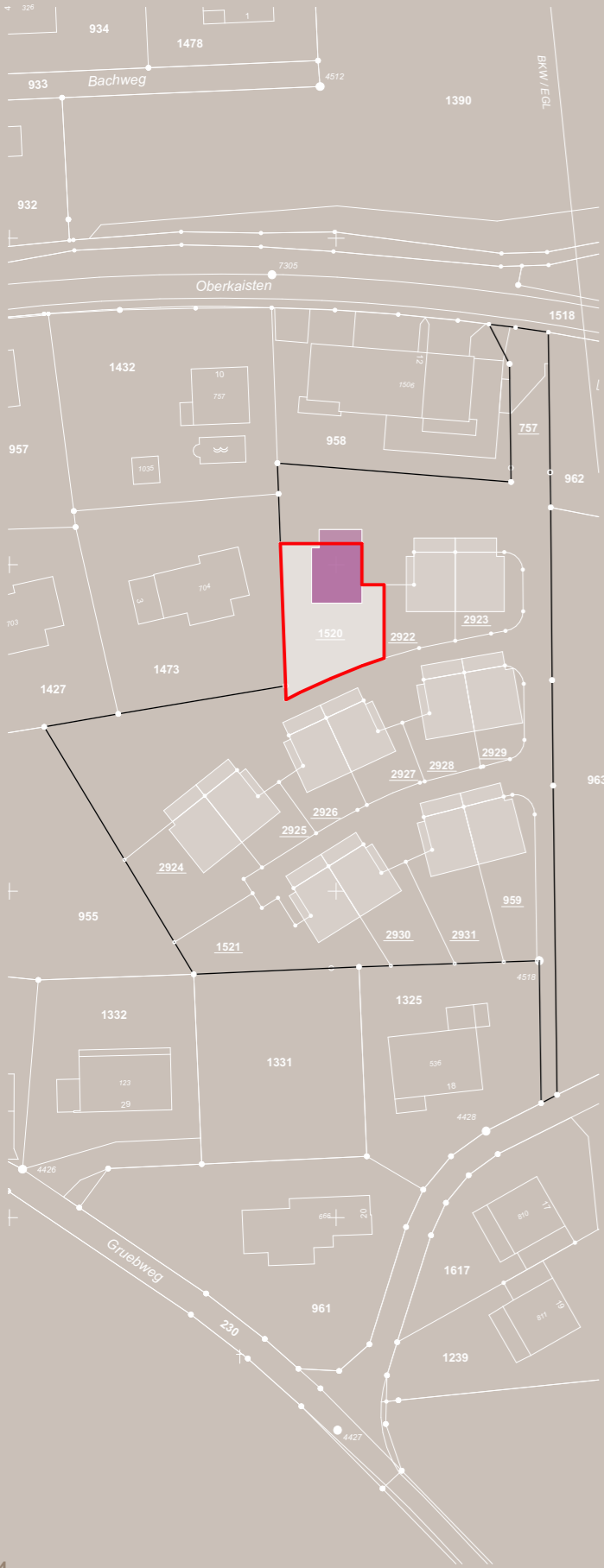
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 296 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 206 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 666 m <sup>3</sup> |



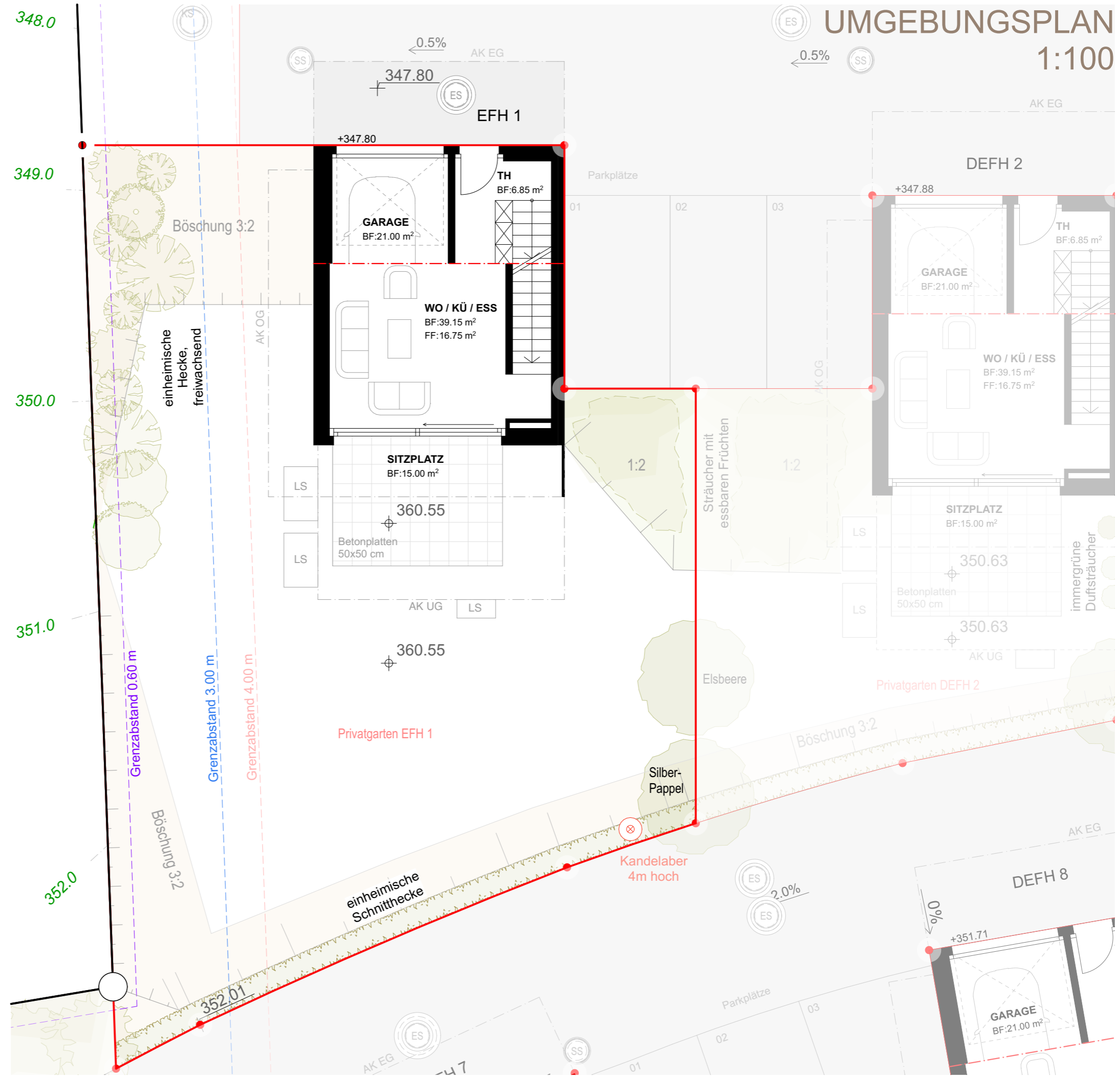
Schnitt



# ÜBERSICHTSPLAN 1:1000

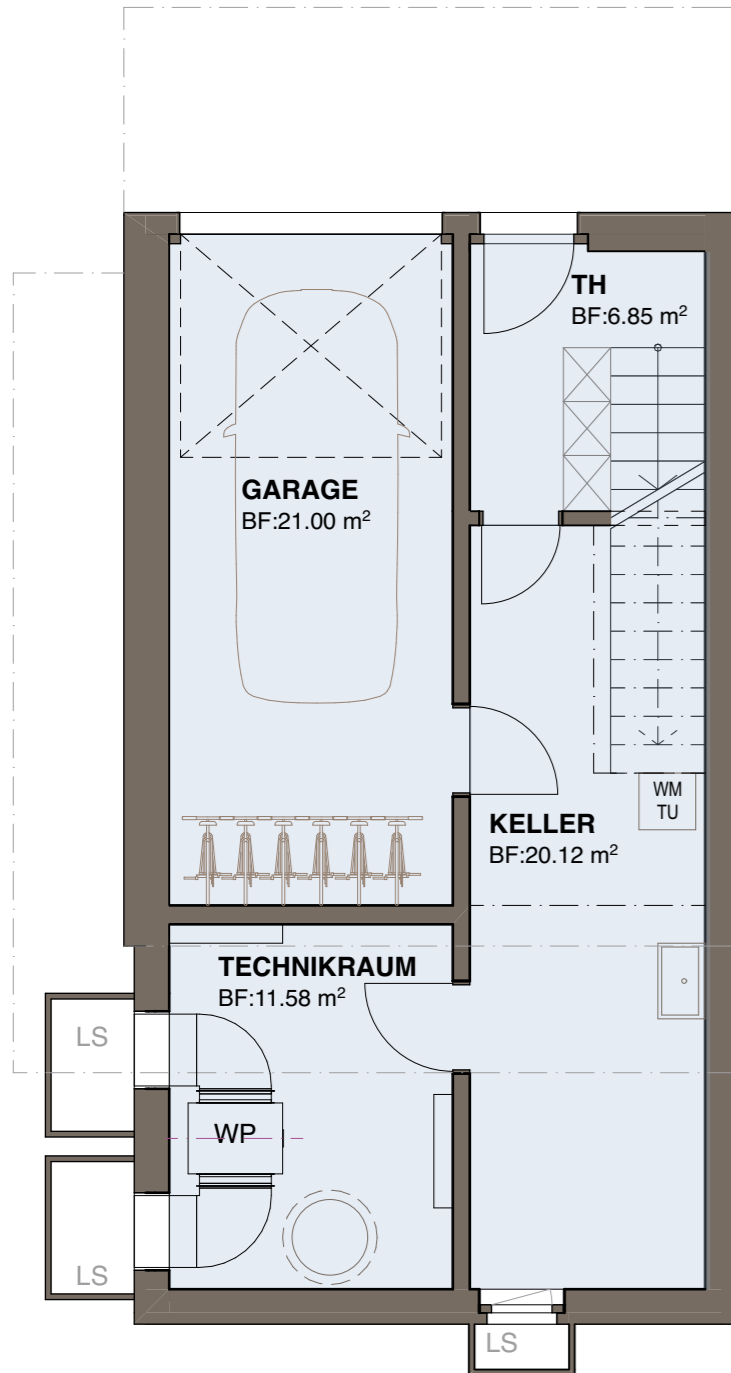


# UMGEBUNGSPLAN 1:100

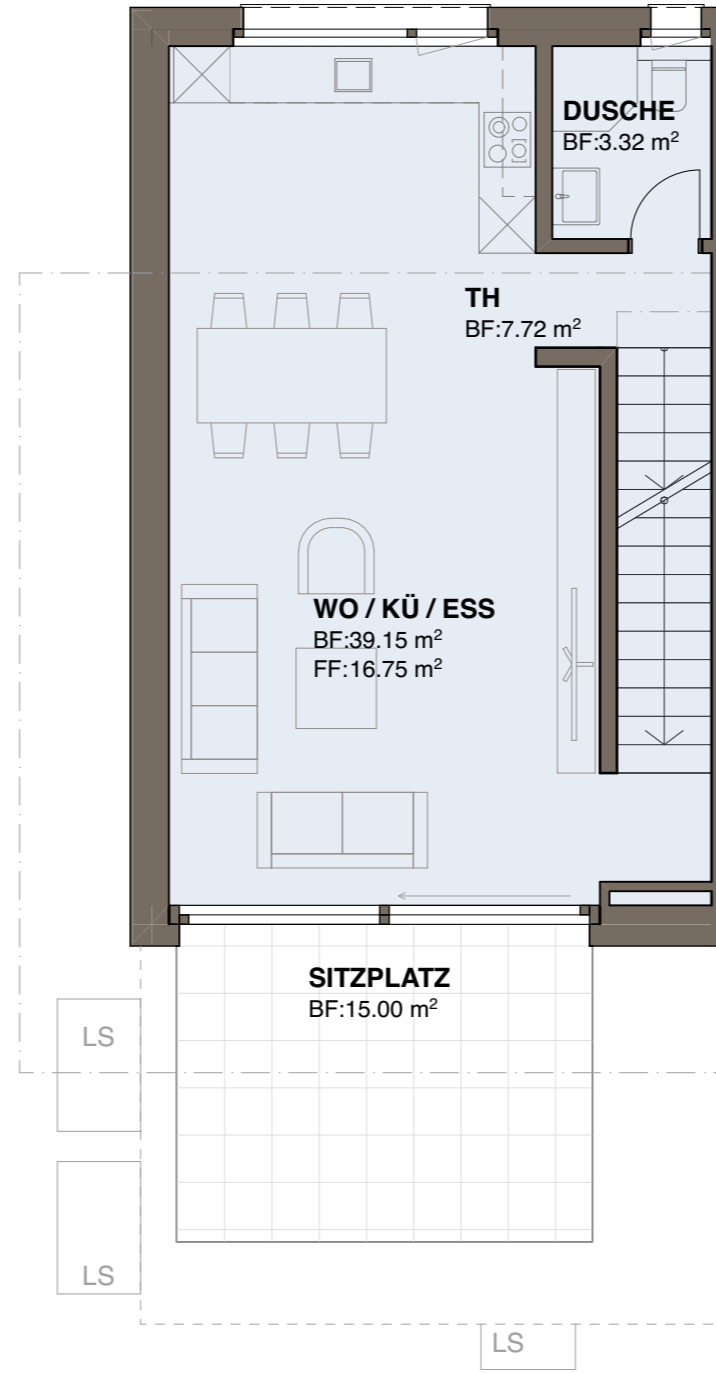




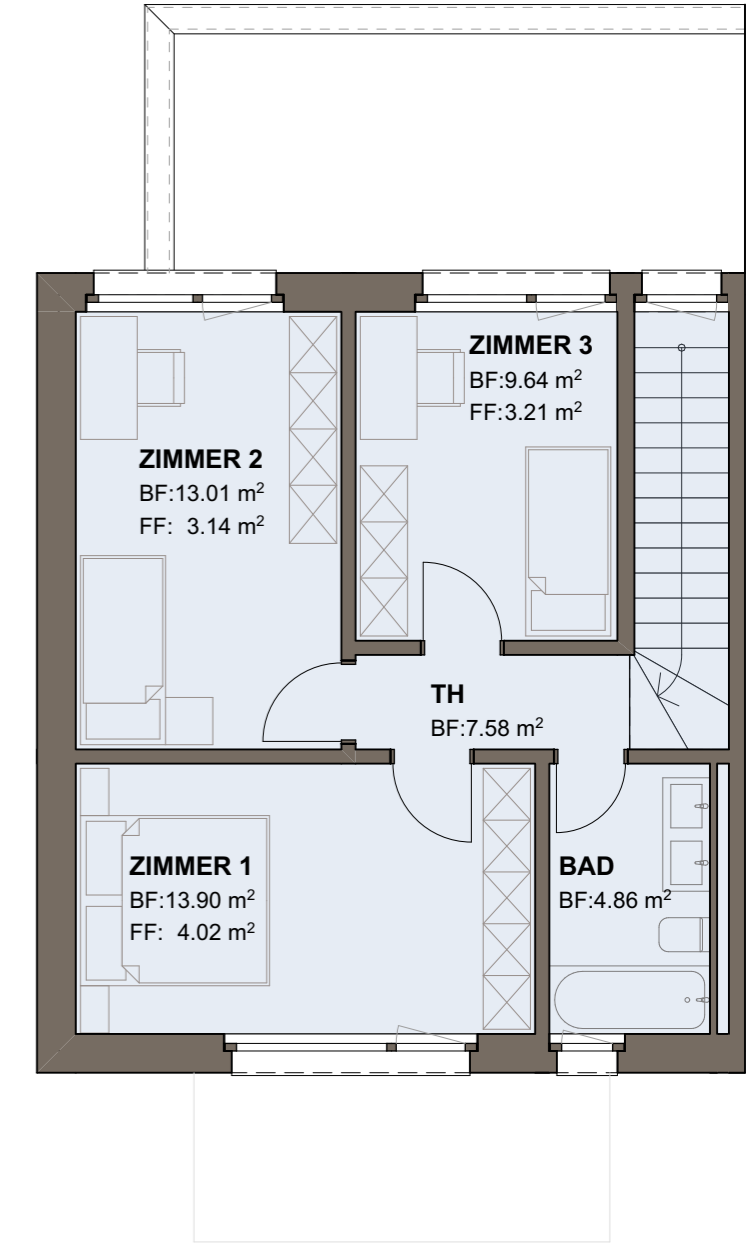
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



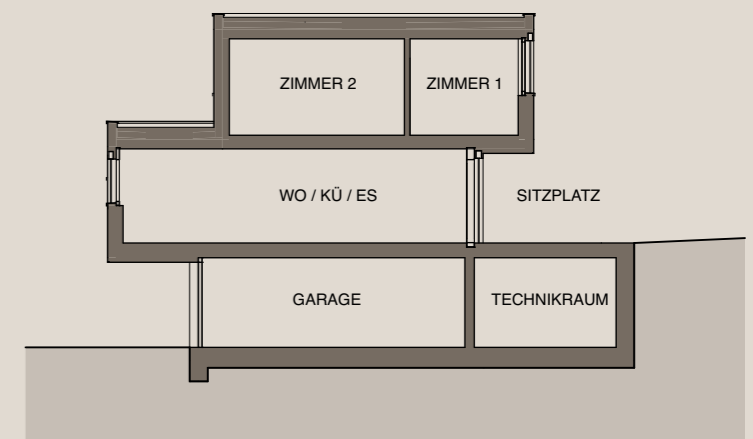
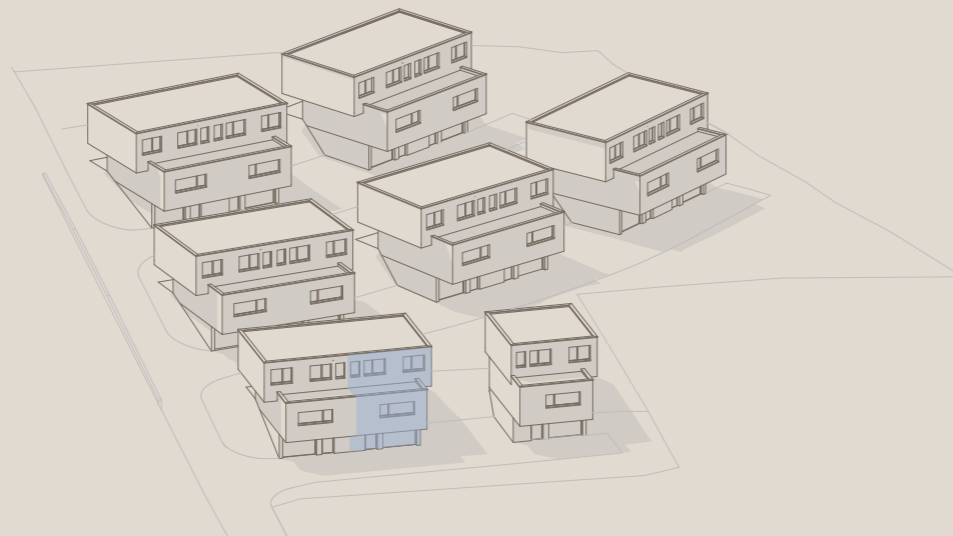
## Obergeschoss



### DEFH-2, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

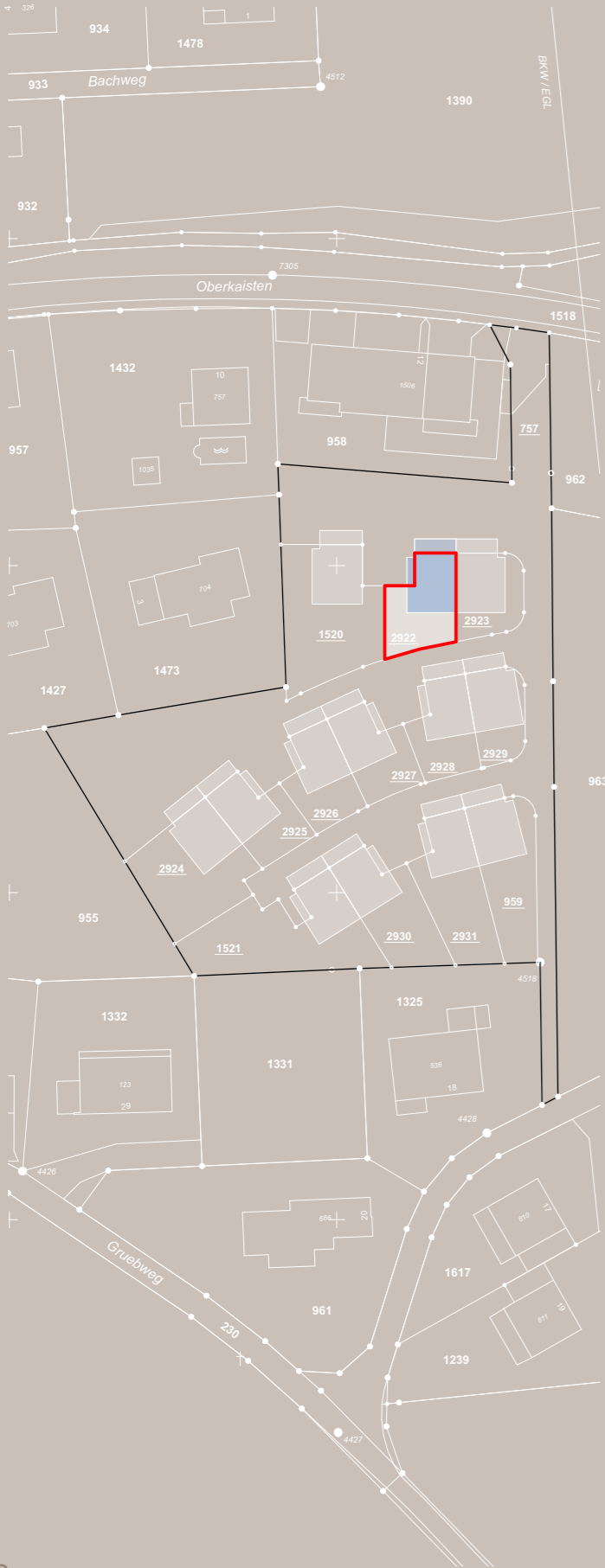
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 138 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



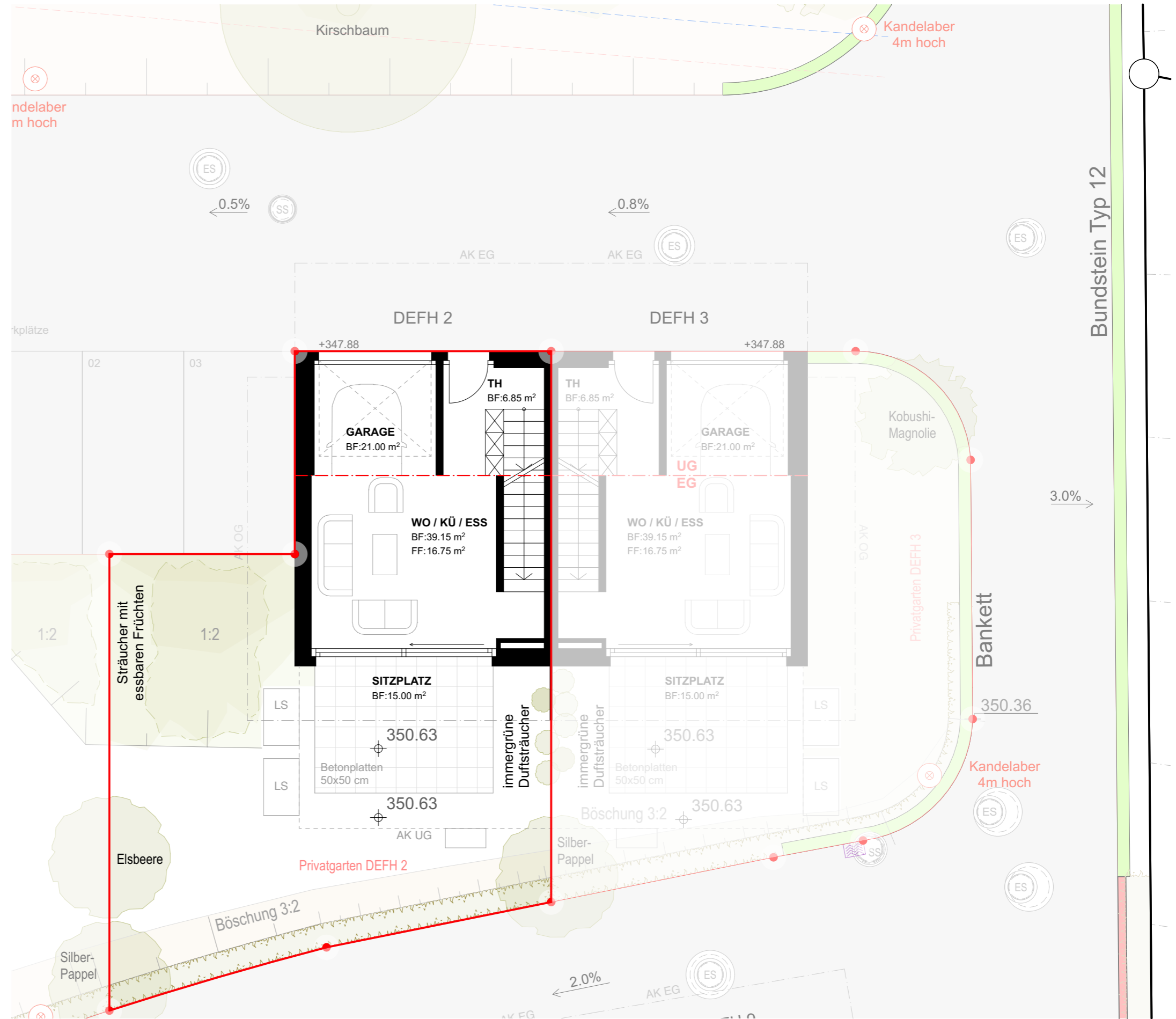
Schnitt



ÜBERSICHTSPLAN  
1:1000

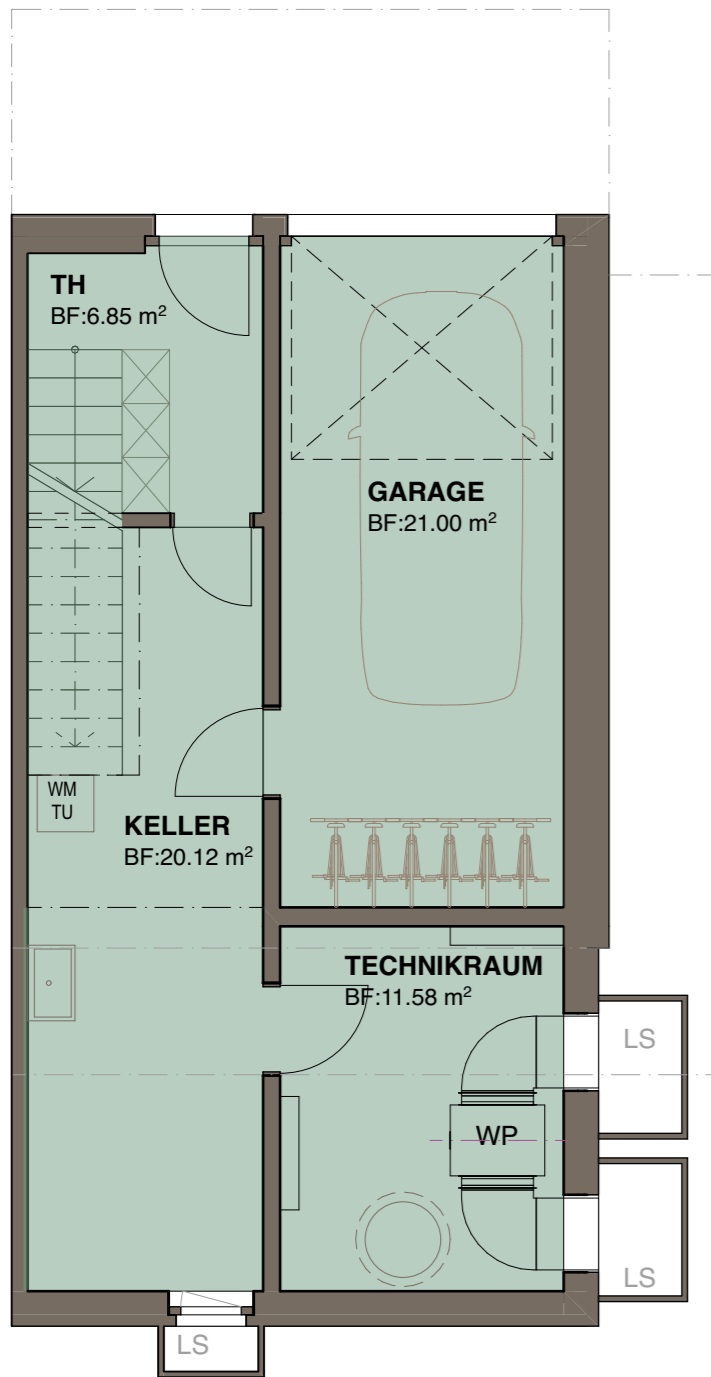


UMGEBUNGSPLAN  
1:100

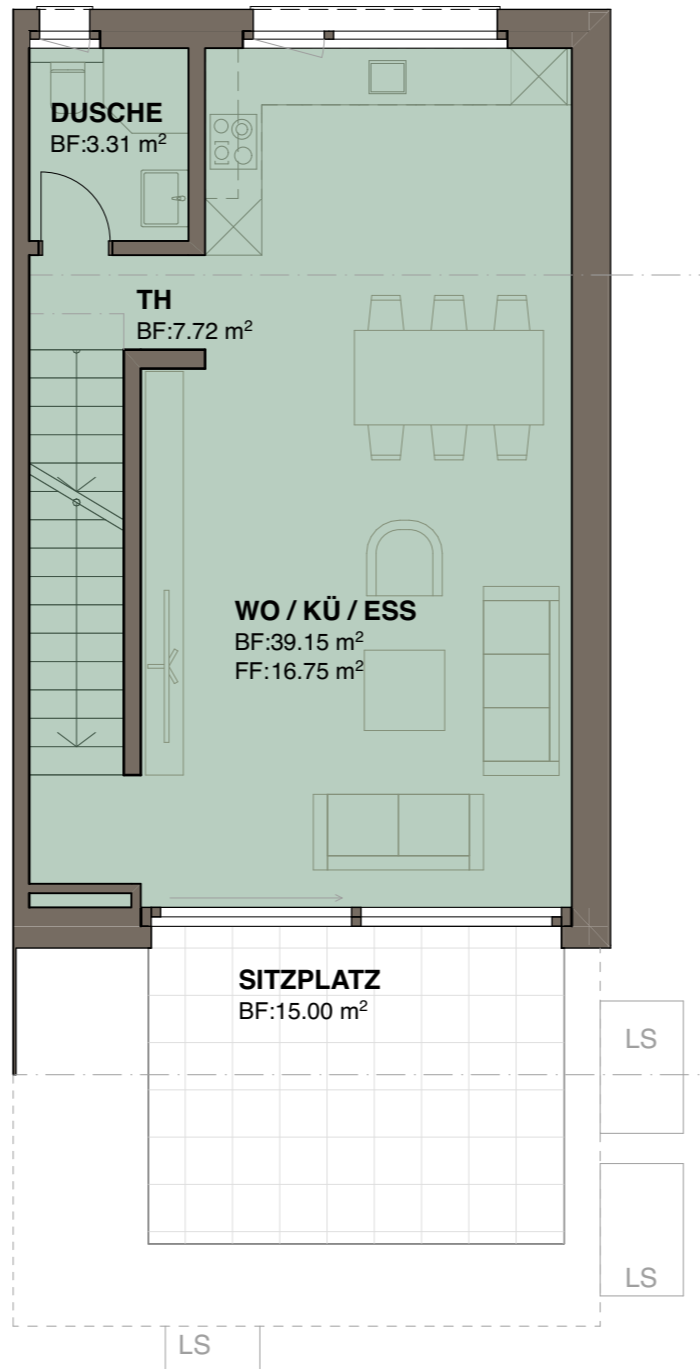


Bundstein Typ 12

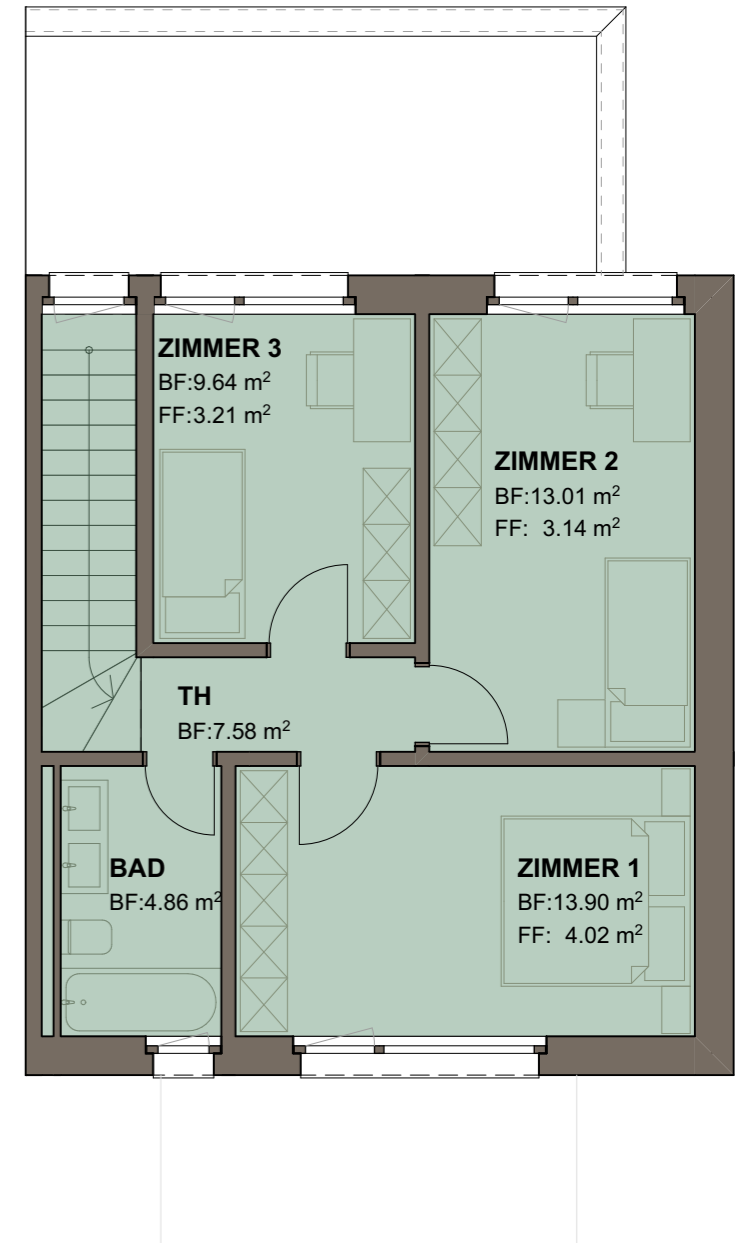
# Untergeschoss



# Erdgeschoss



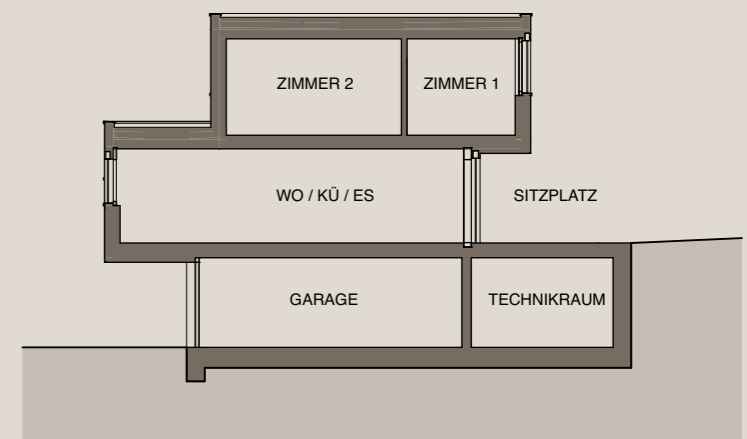
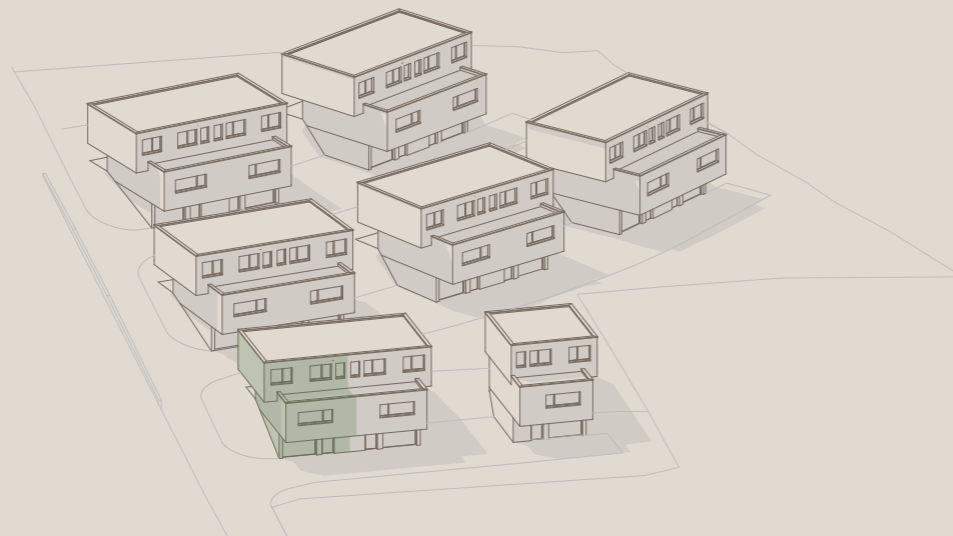
# Obergeschoss



## DEFH-3, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

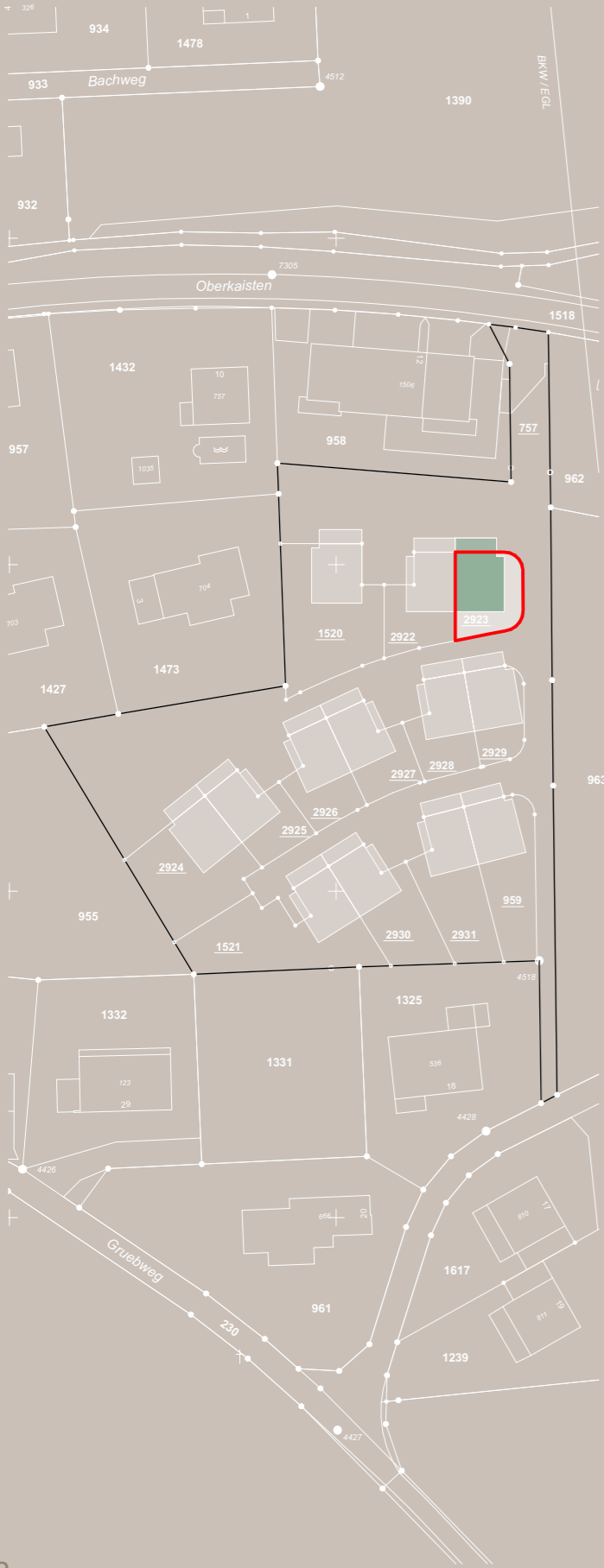
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 127 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



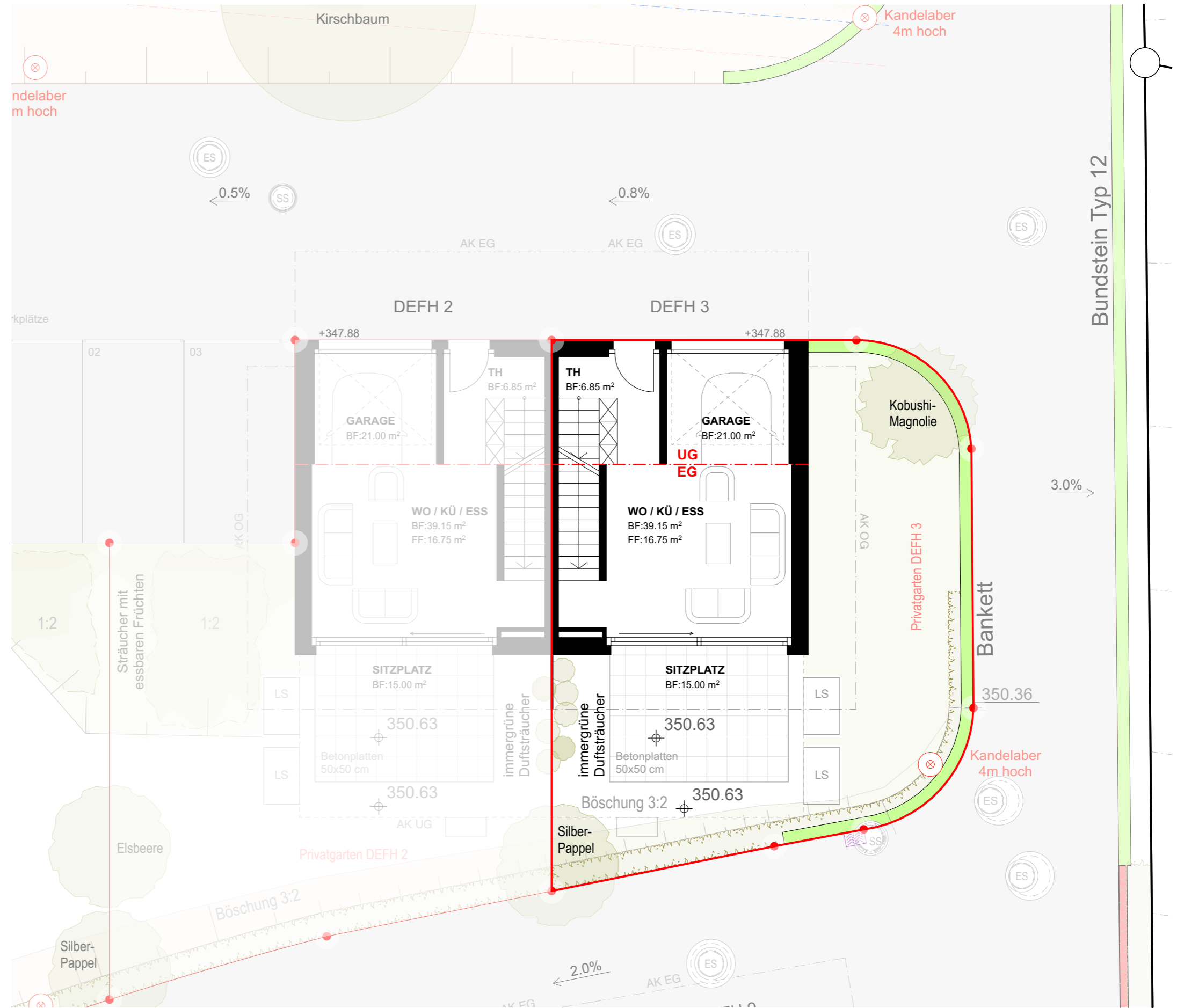
Schnitt



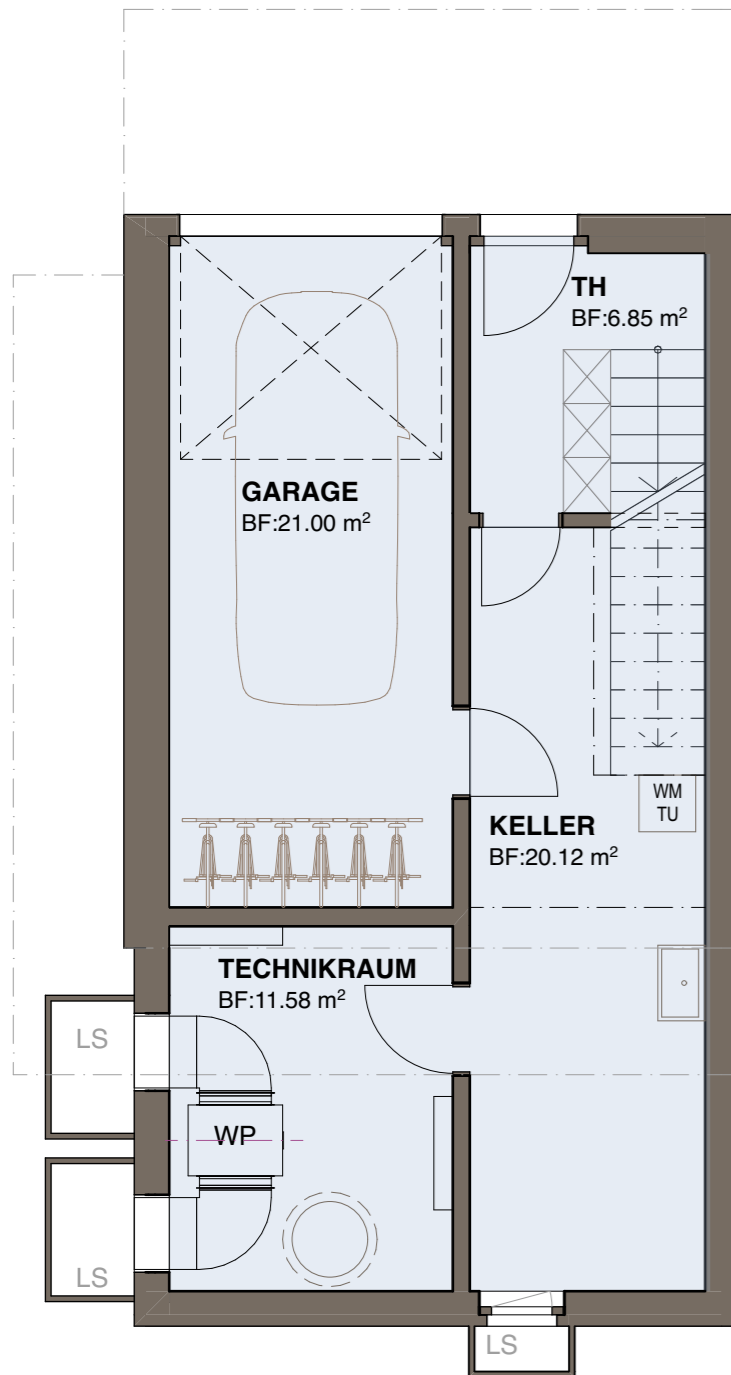
ÜBERSICHTSPLAN  
1:1000



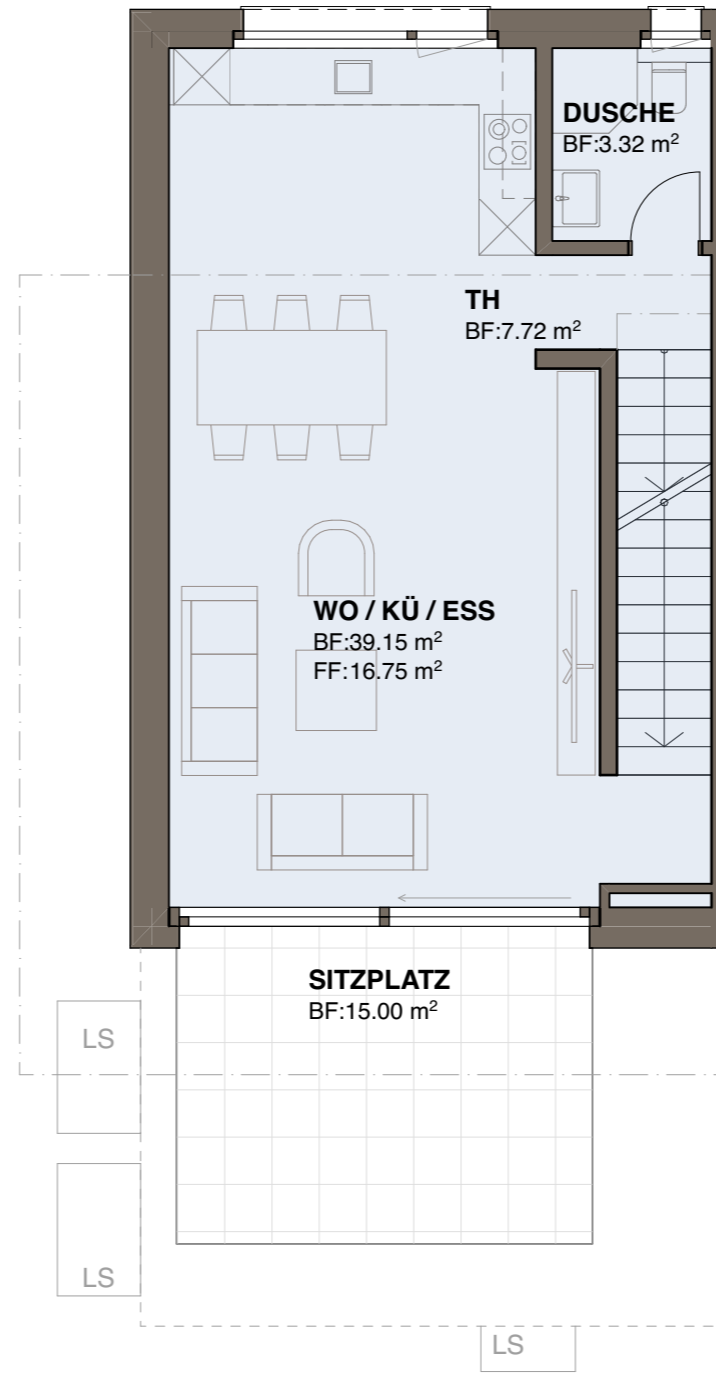
UMGEBUNGSPLAN  
1:100, 1:1



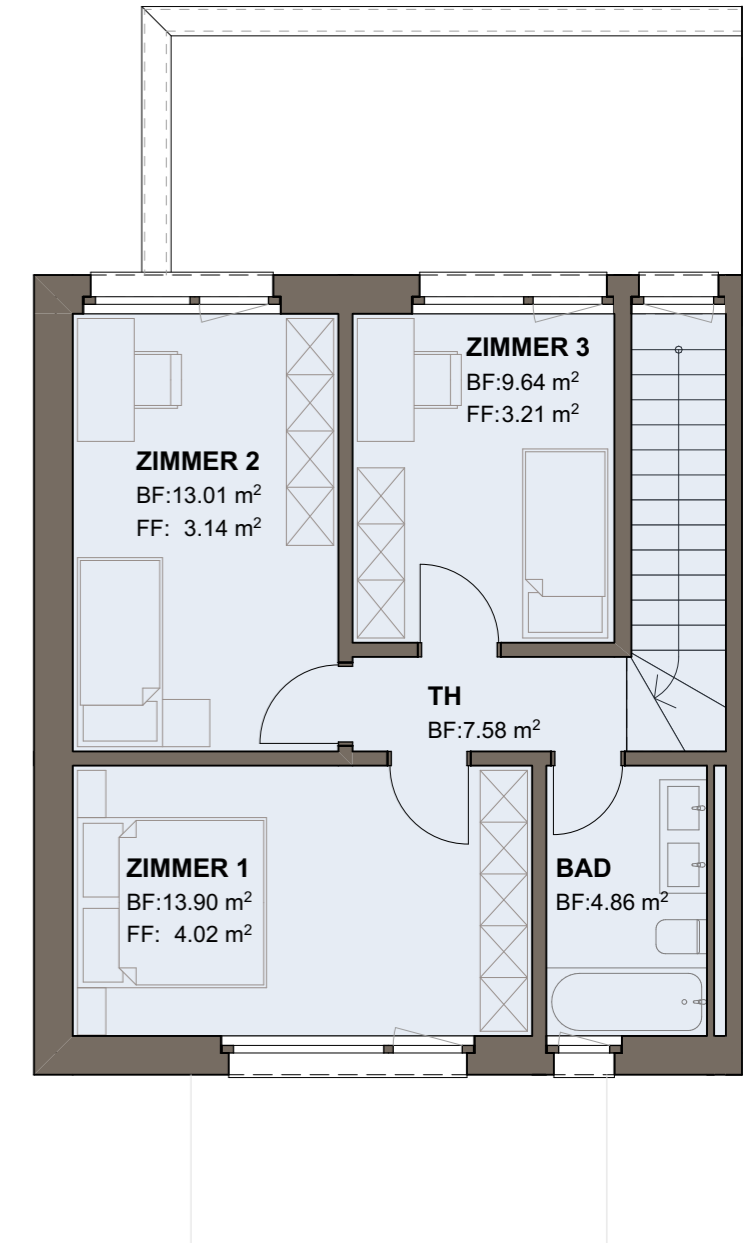
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



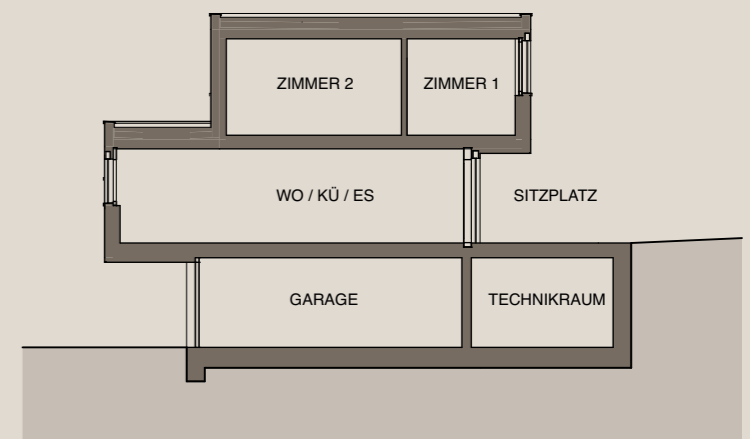
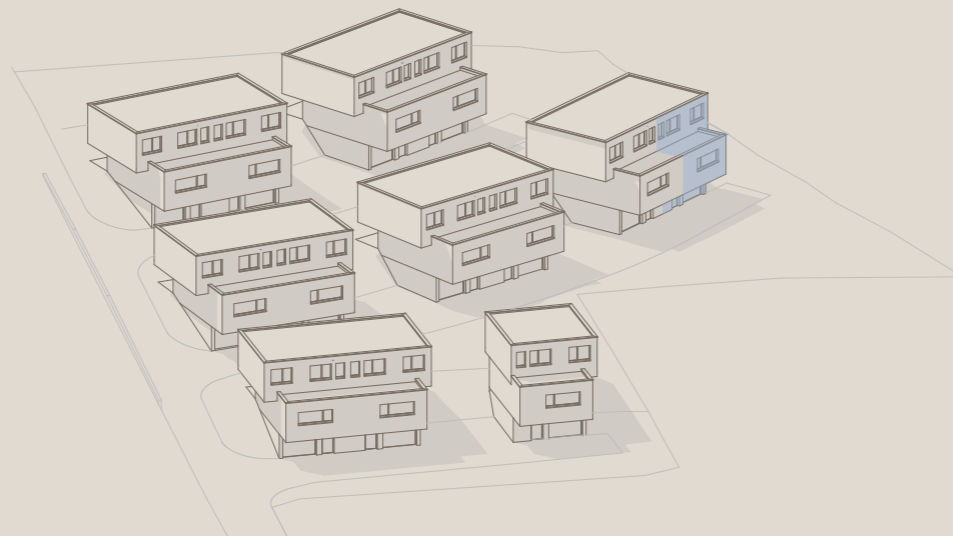
## Obergeschoss



### DEFH-4, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 252 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |

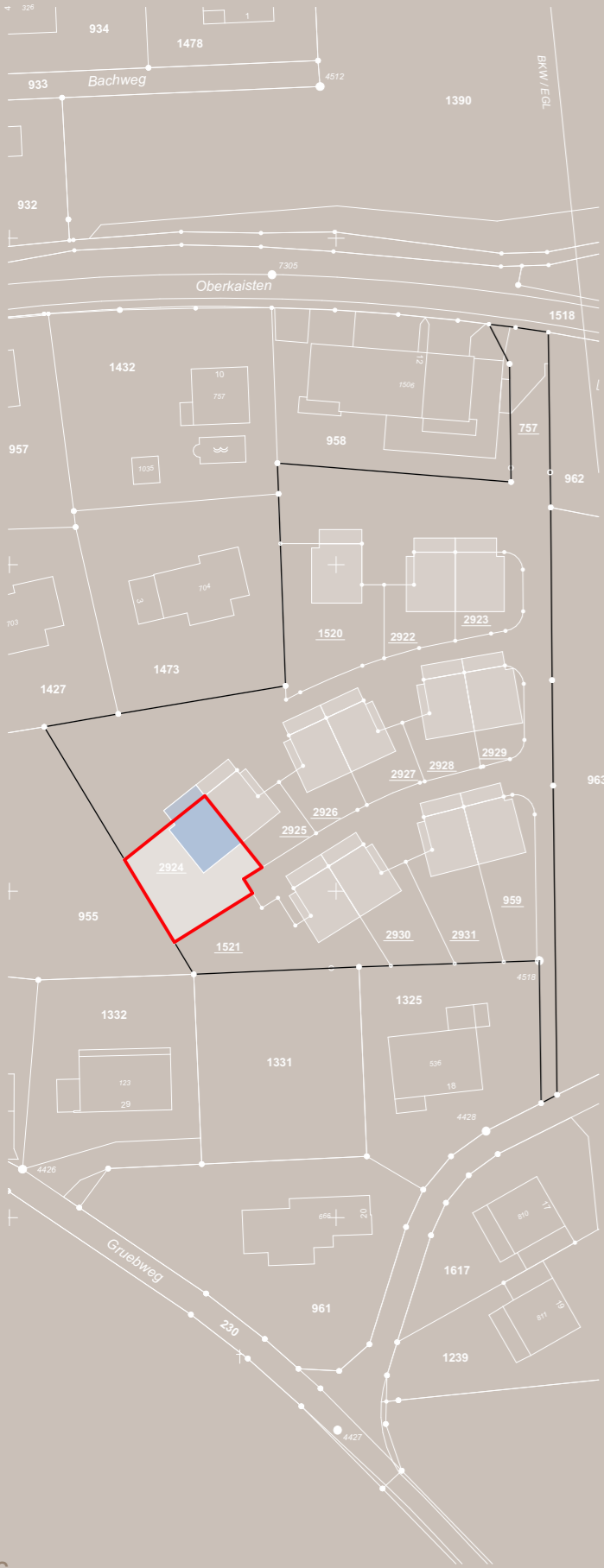


Schnitt

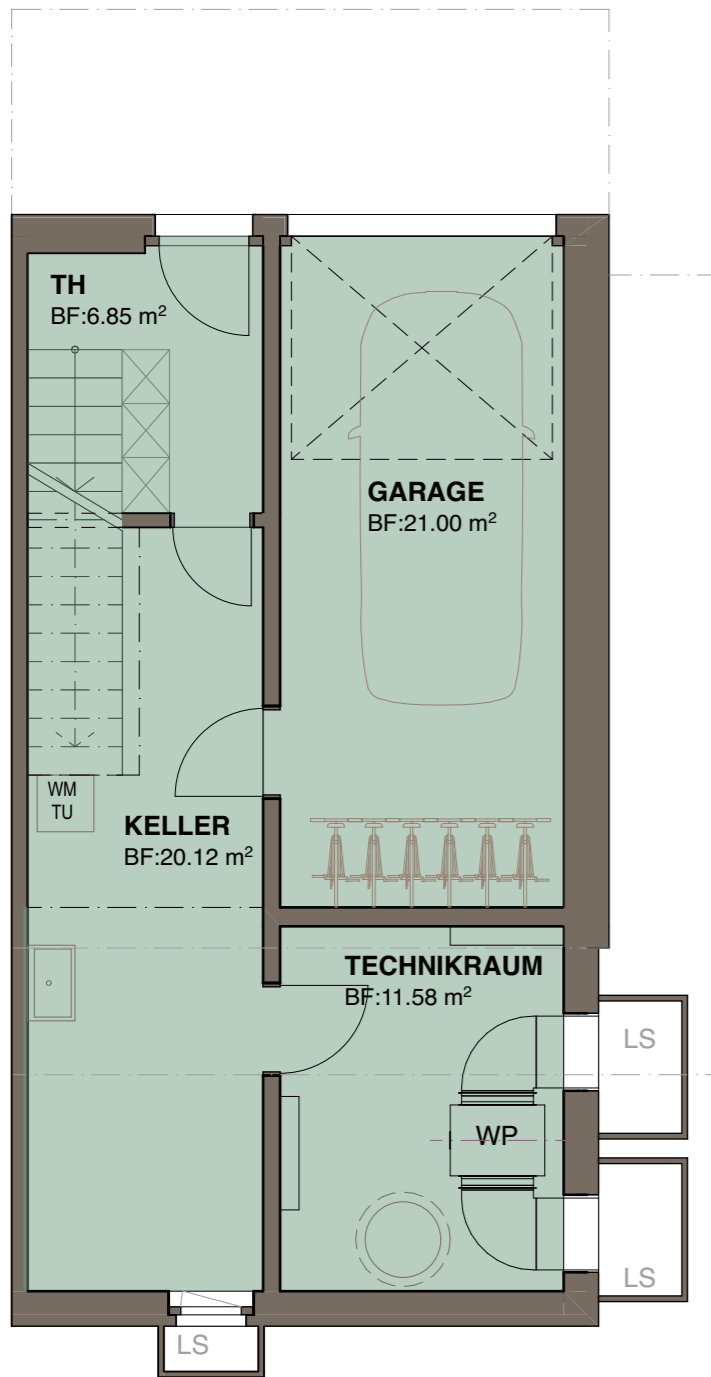
# UMGEBUNGSPLAN 1:100



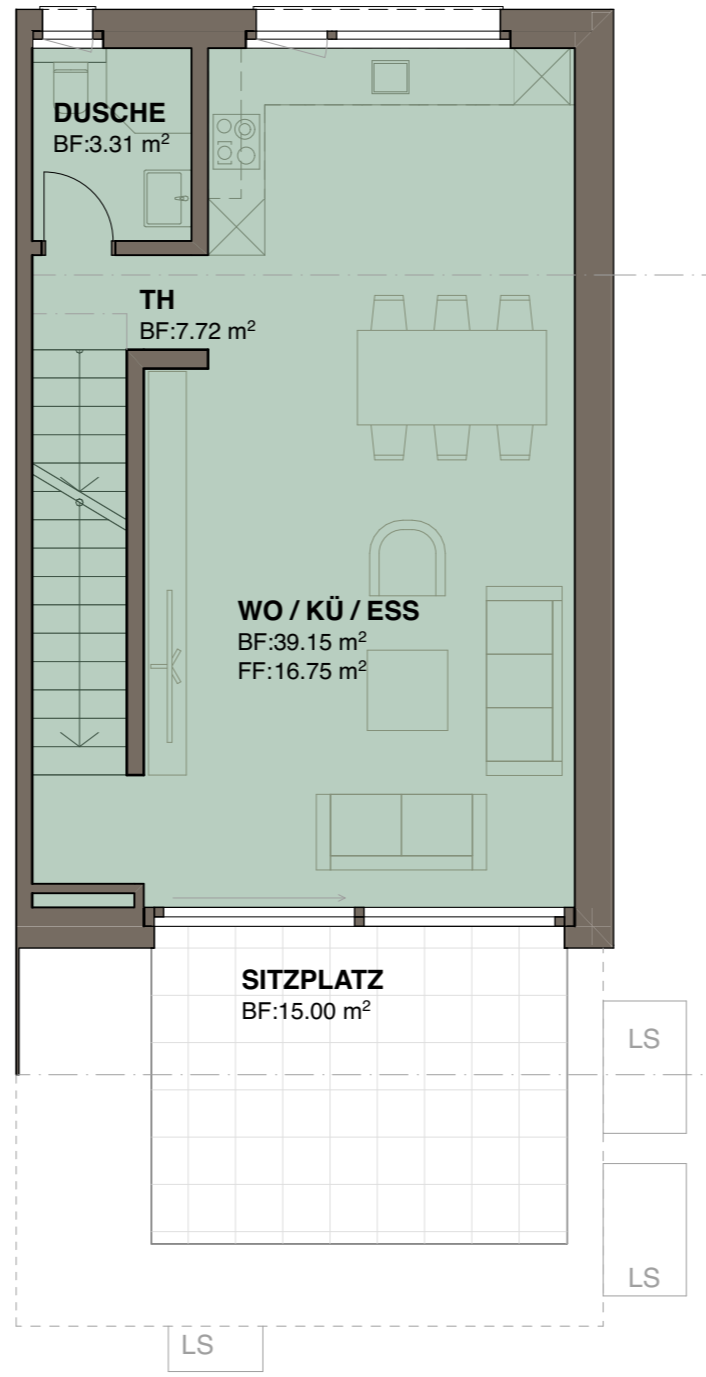
## ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



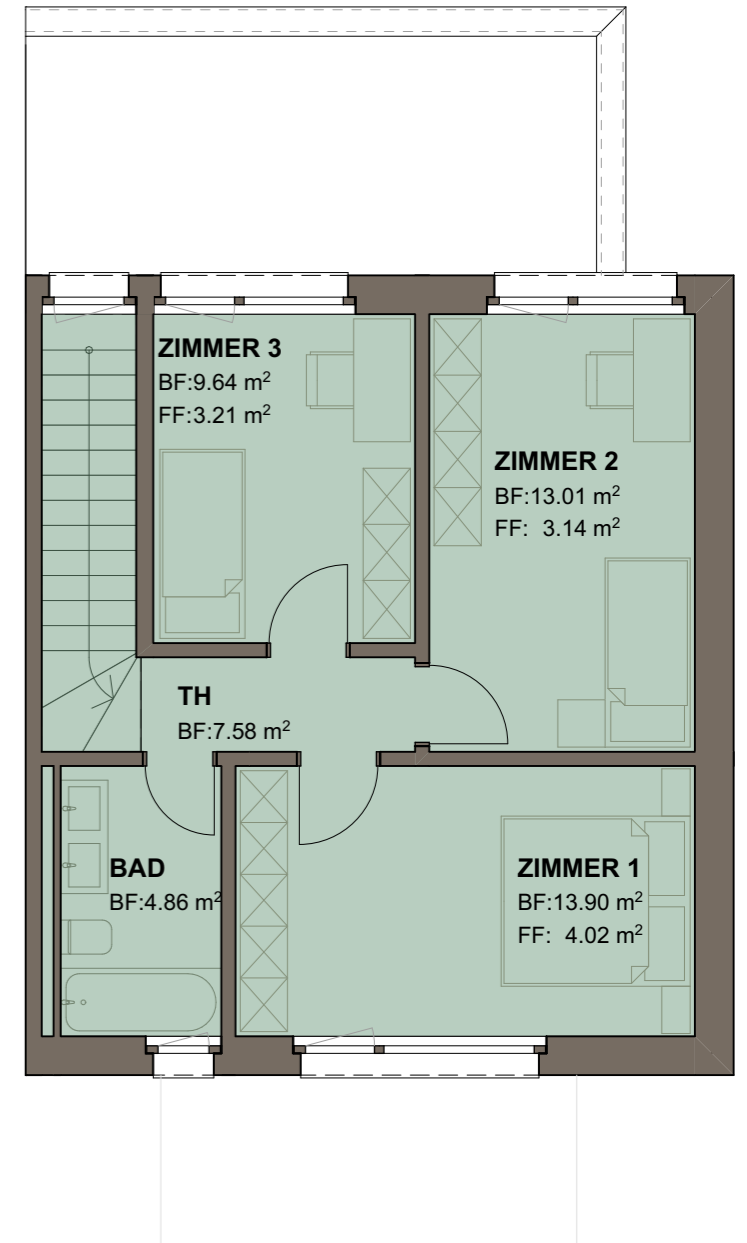
# Untergeschoss



# Erdgeschoss



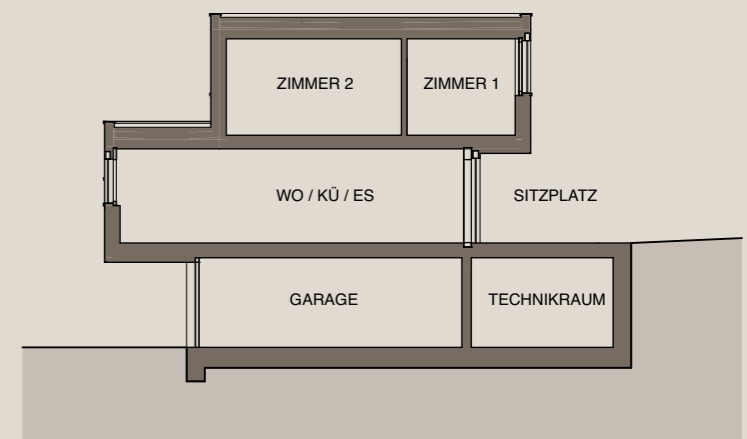
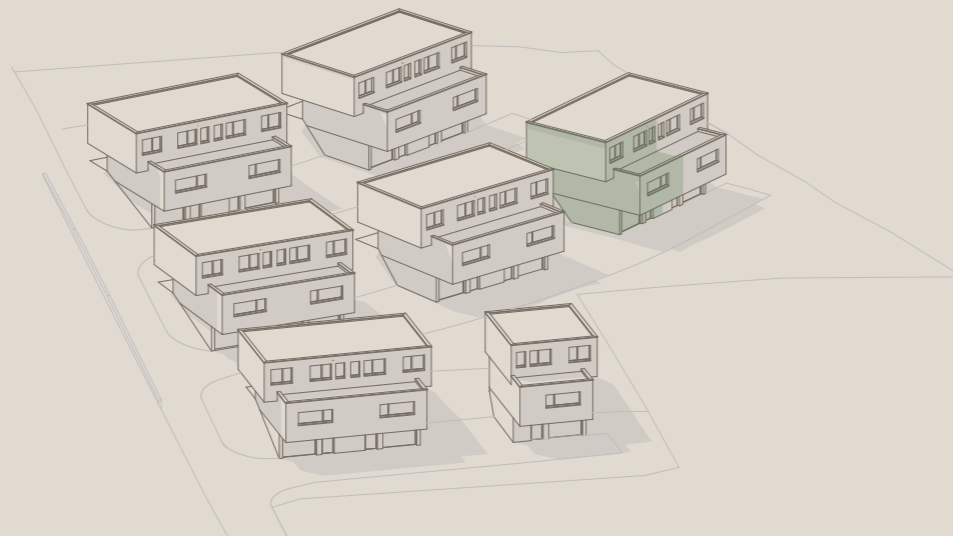
# Obergeschoss



## DEFH-5, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 126 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |

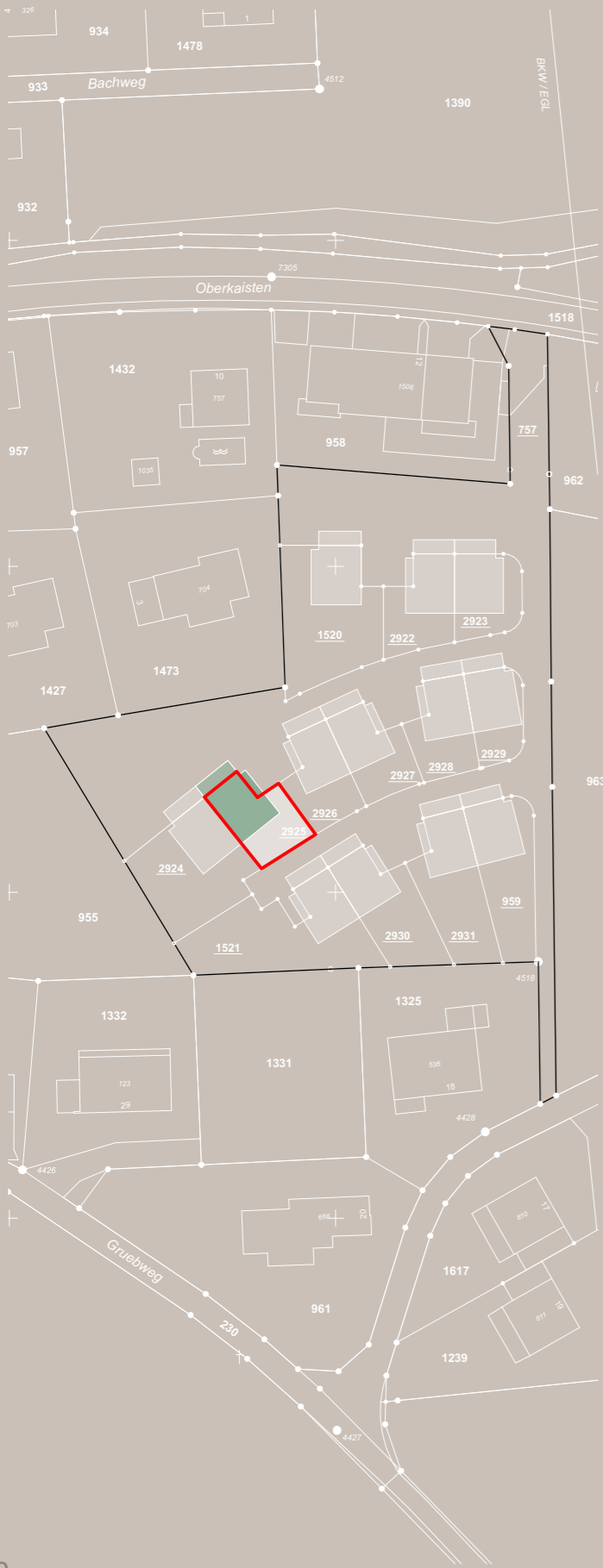


Schnitt

# UMGEBUNGSPLAN 1:100

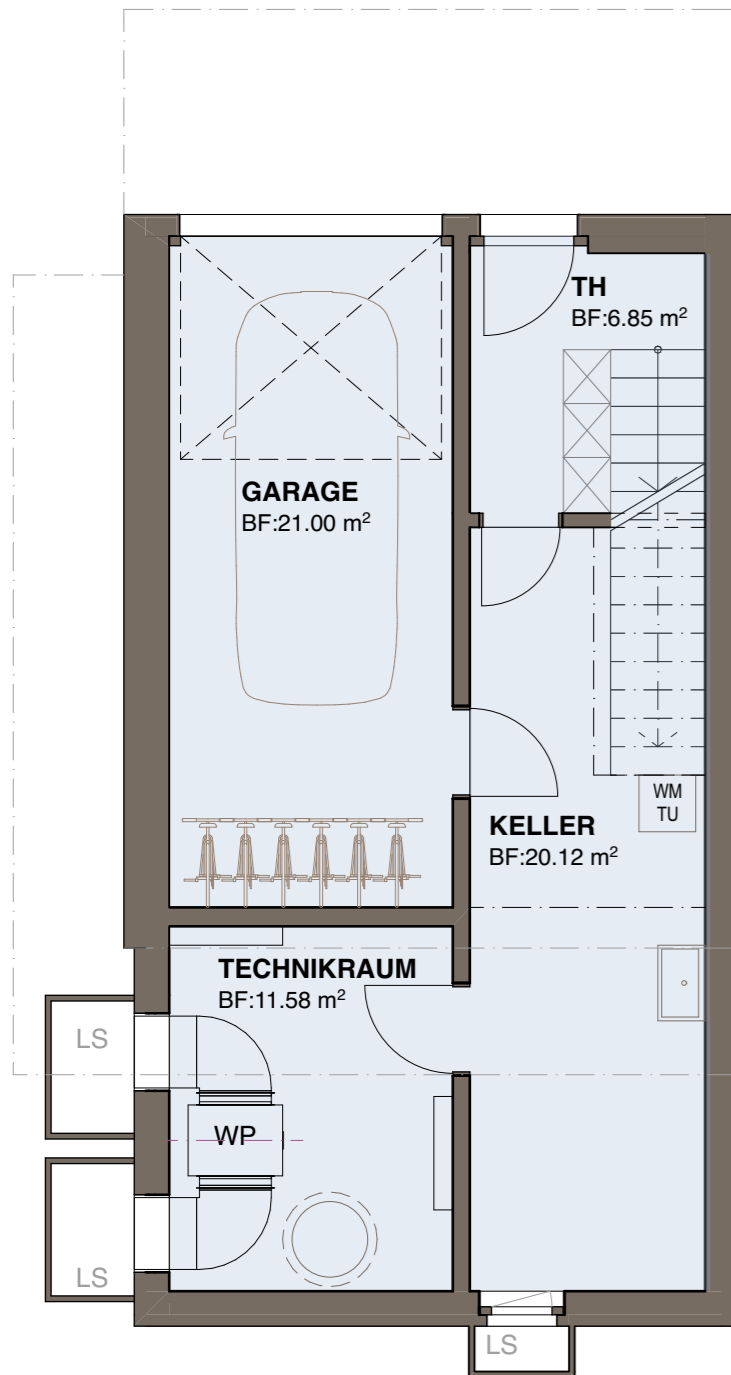


## ÜBERSICHTSPLAN 1:1000

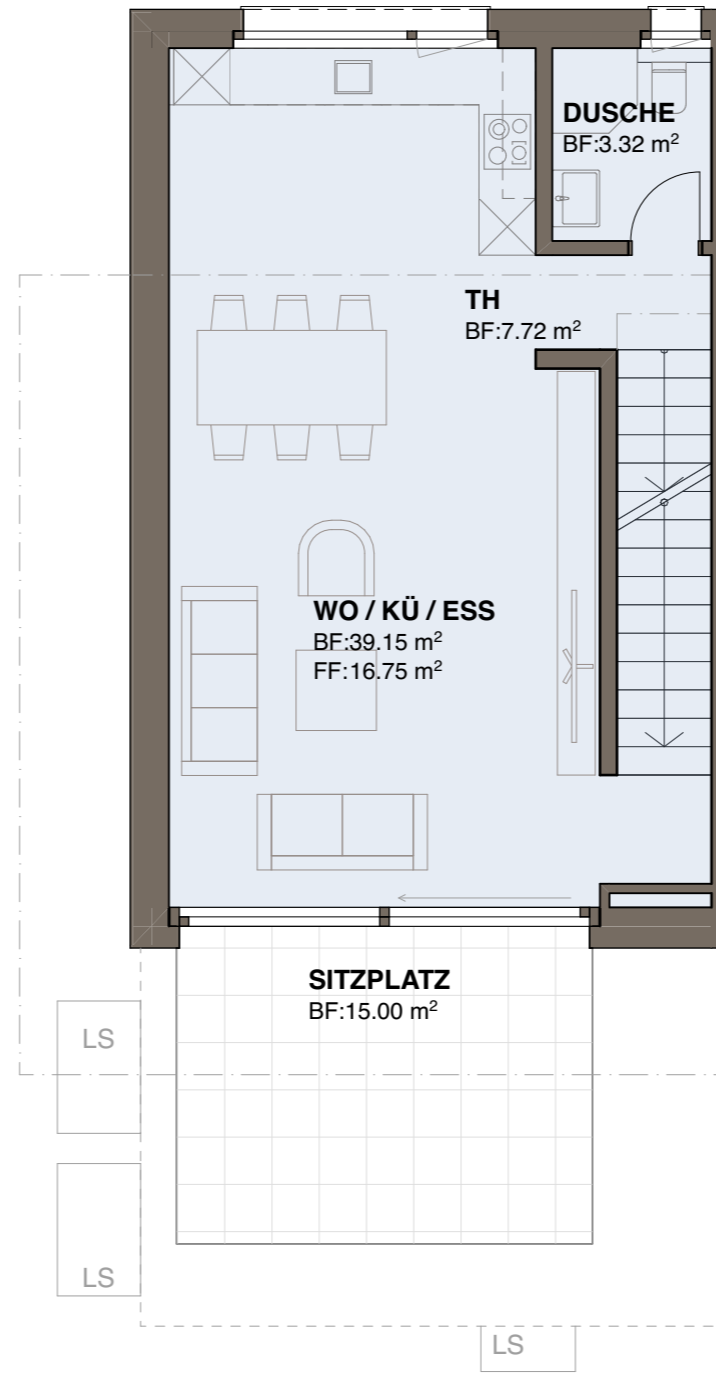




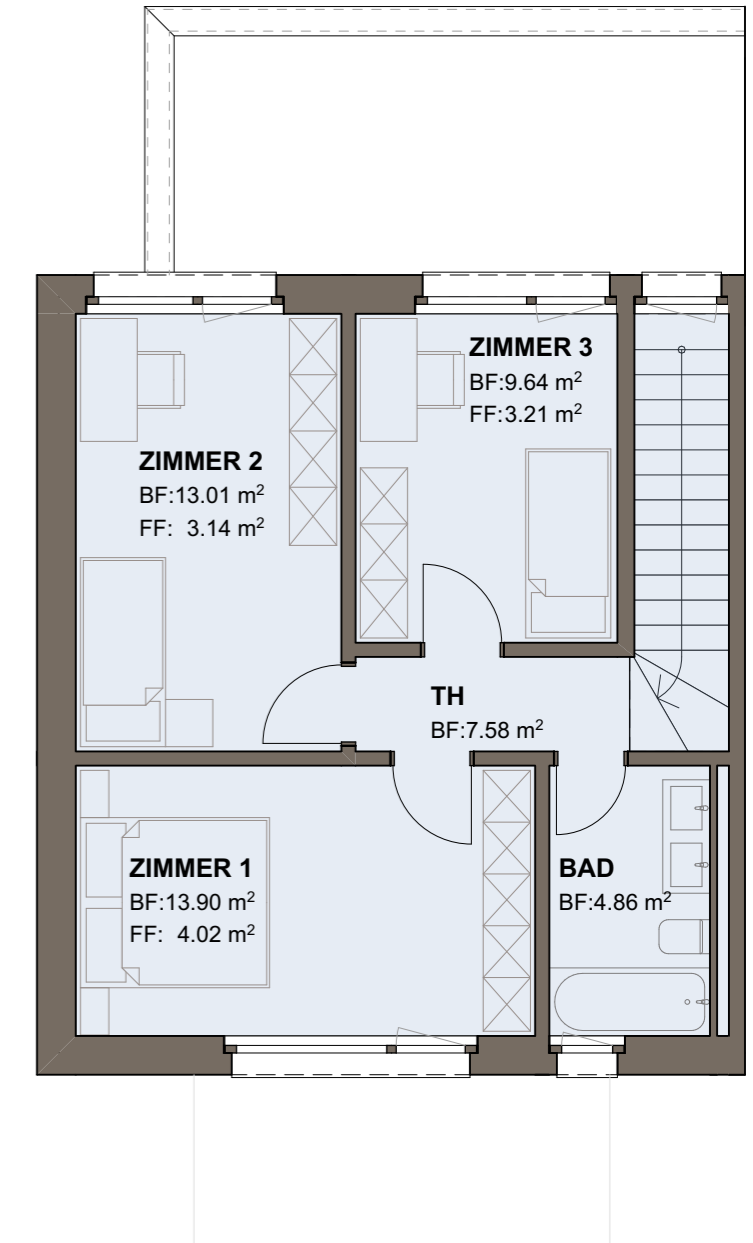
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



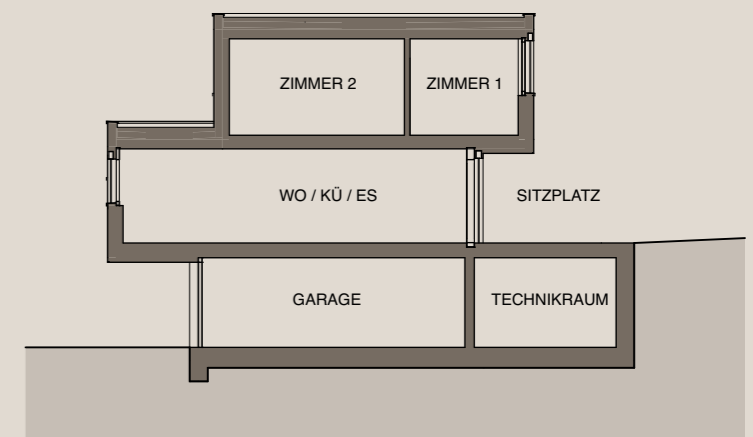
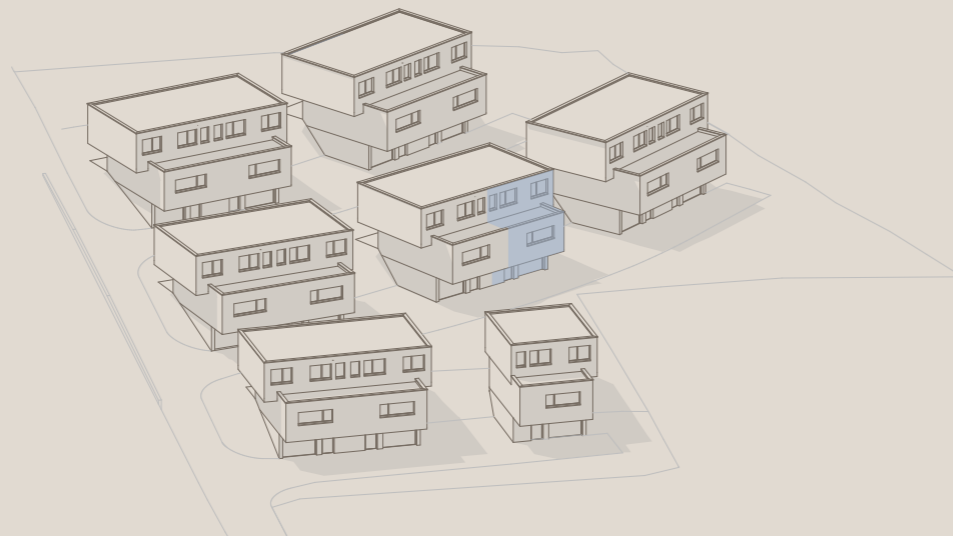
## Obergeschoss



### DEFH-6, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

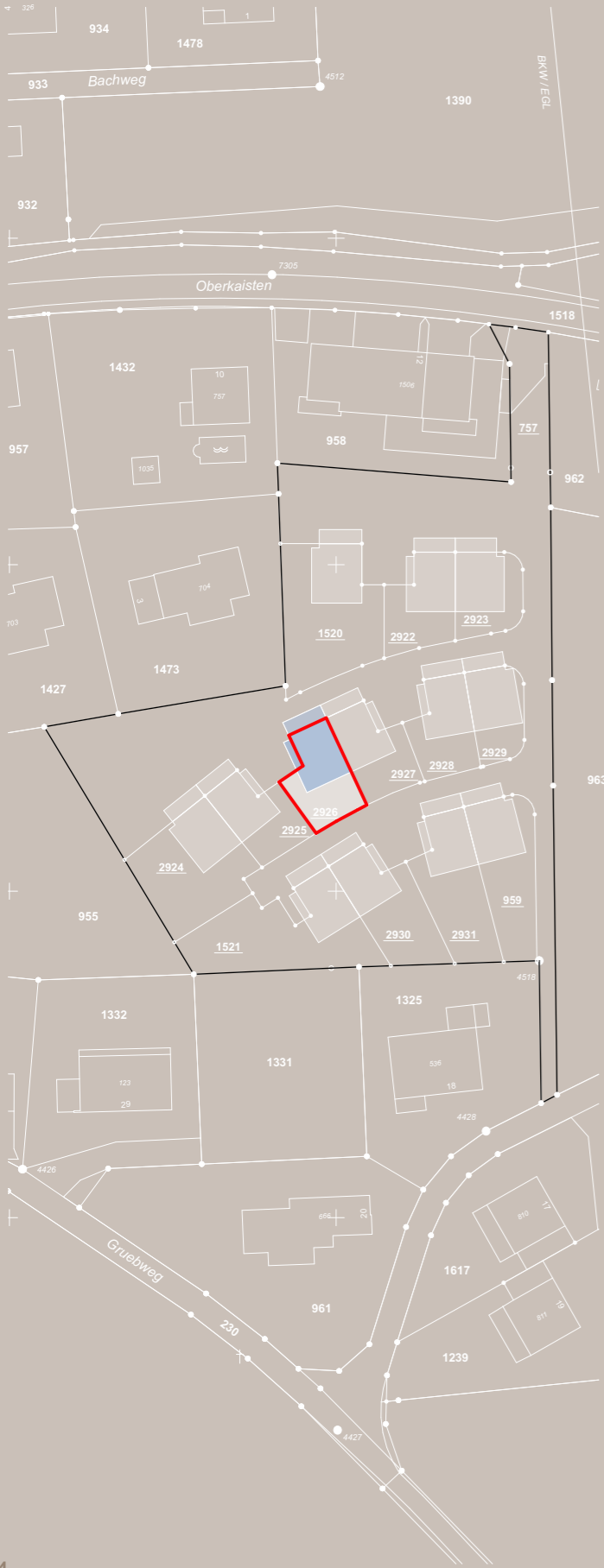
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 128 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



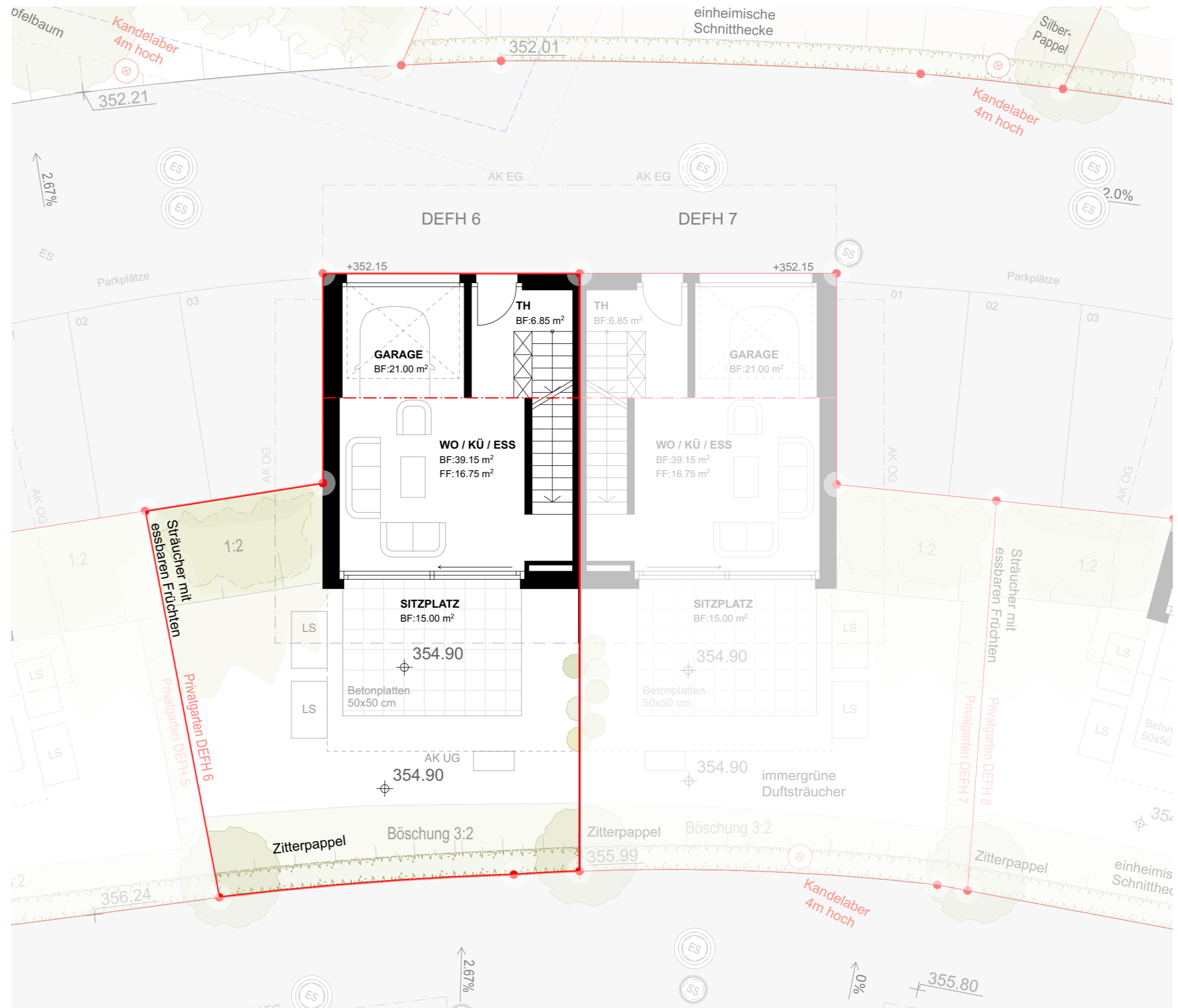
Schnitt



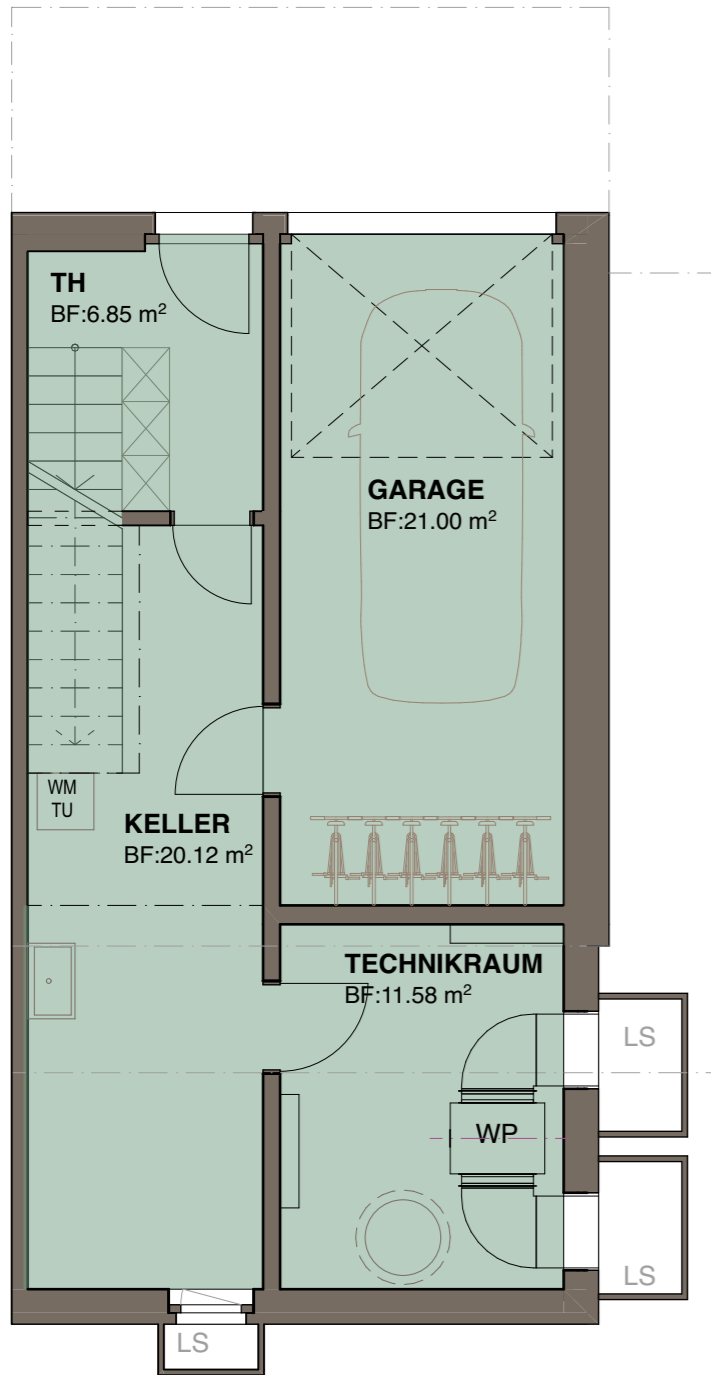
# ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



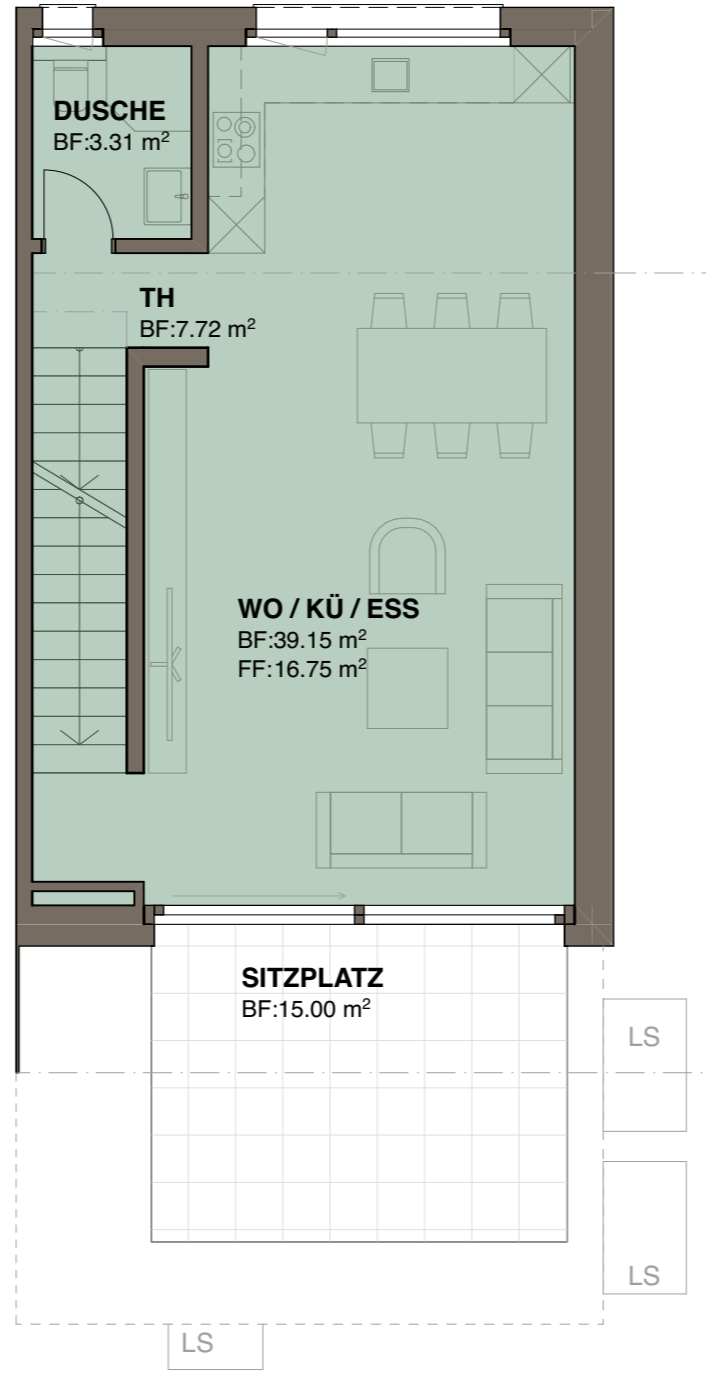
# UMGEBUNGSPLAN 1:100



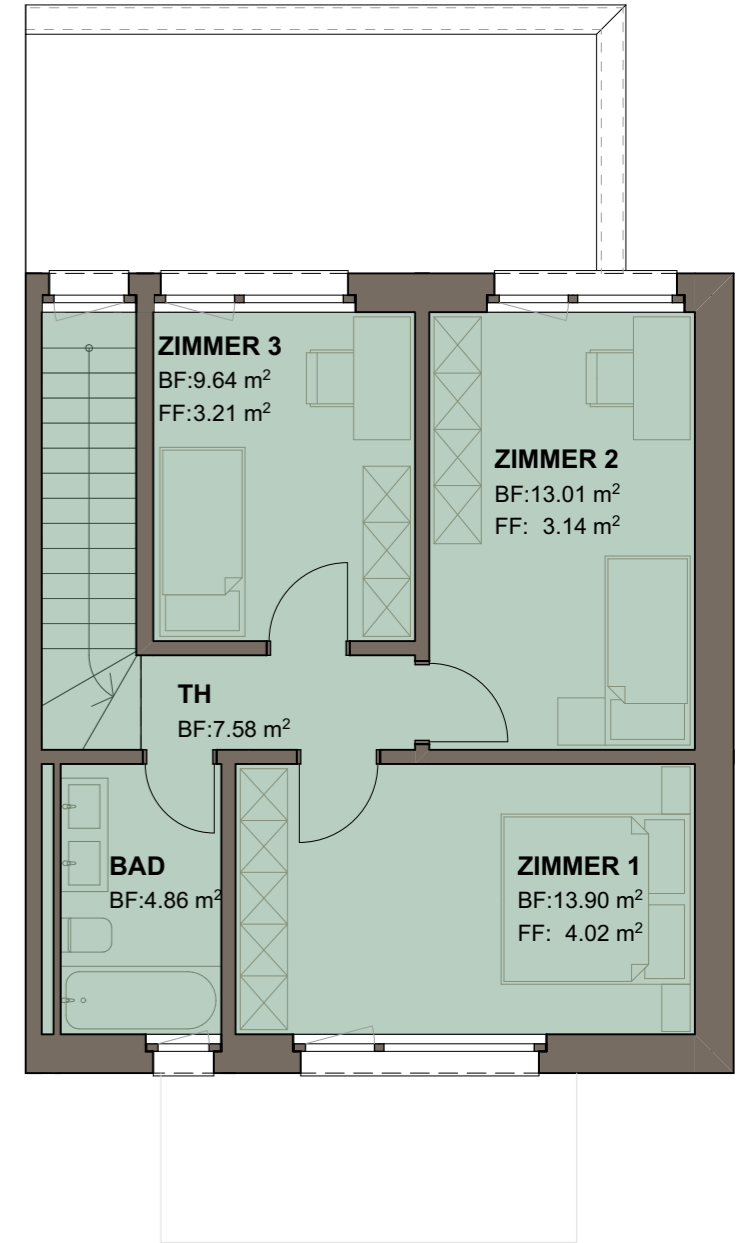
# Untergeschoss



# Erdgeschoss



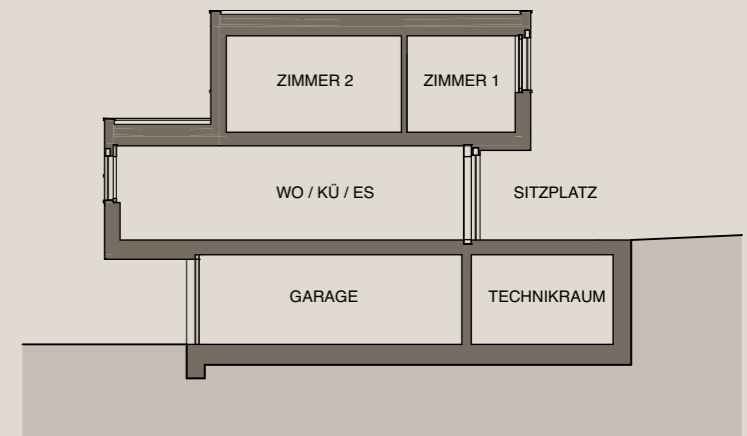
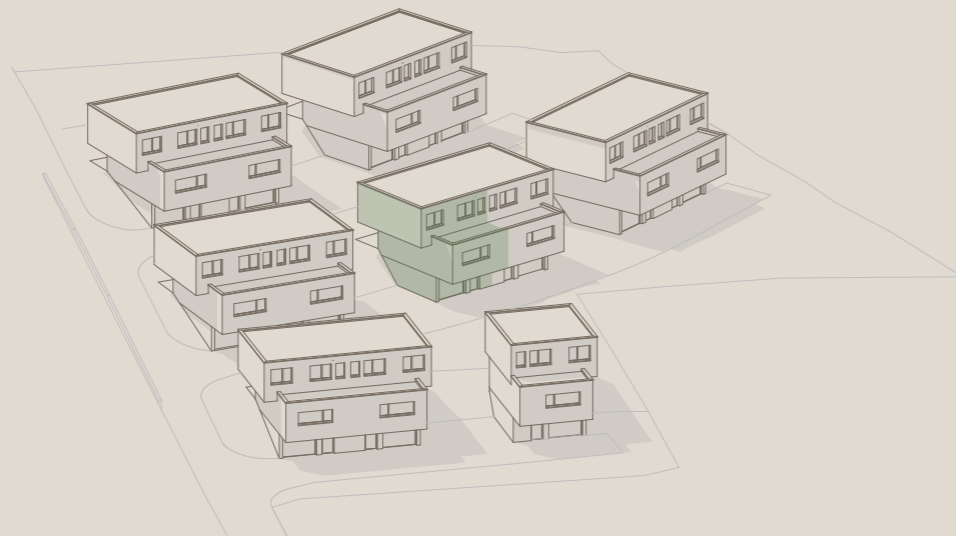
# Obergeschoss



## DEFH-7, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

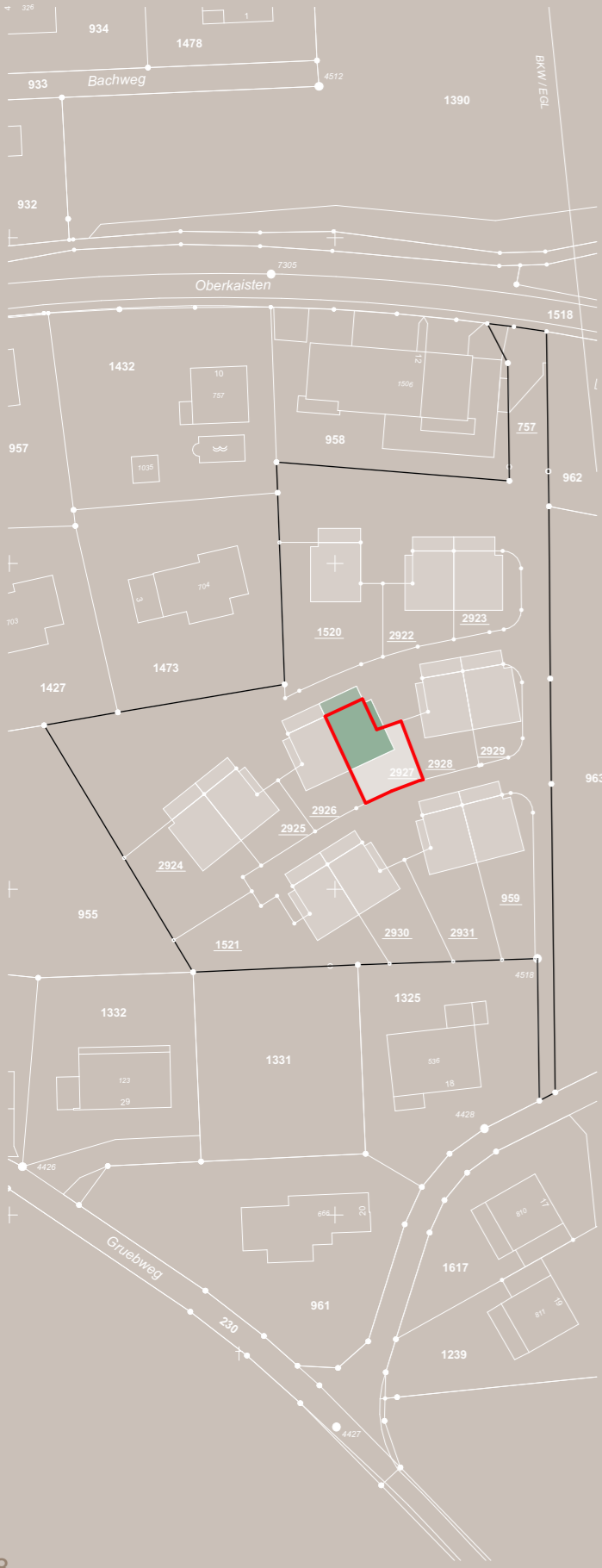
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 127 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



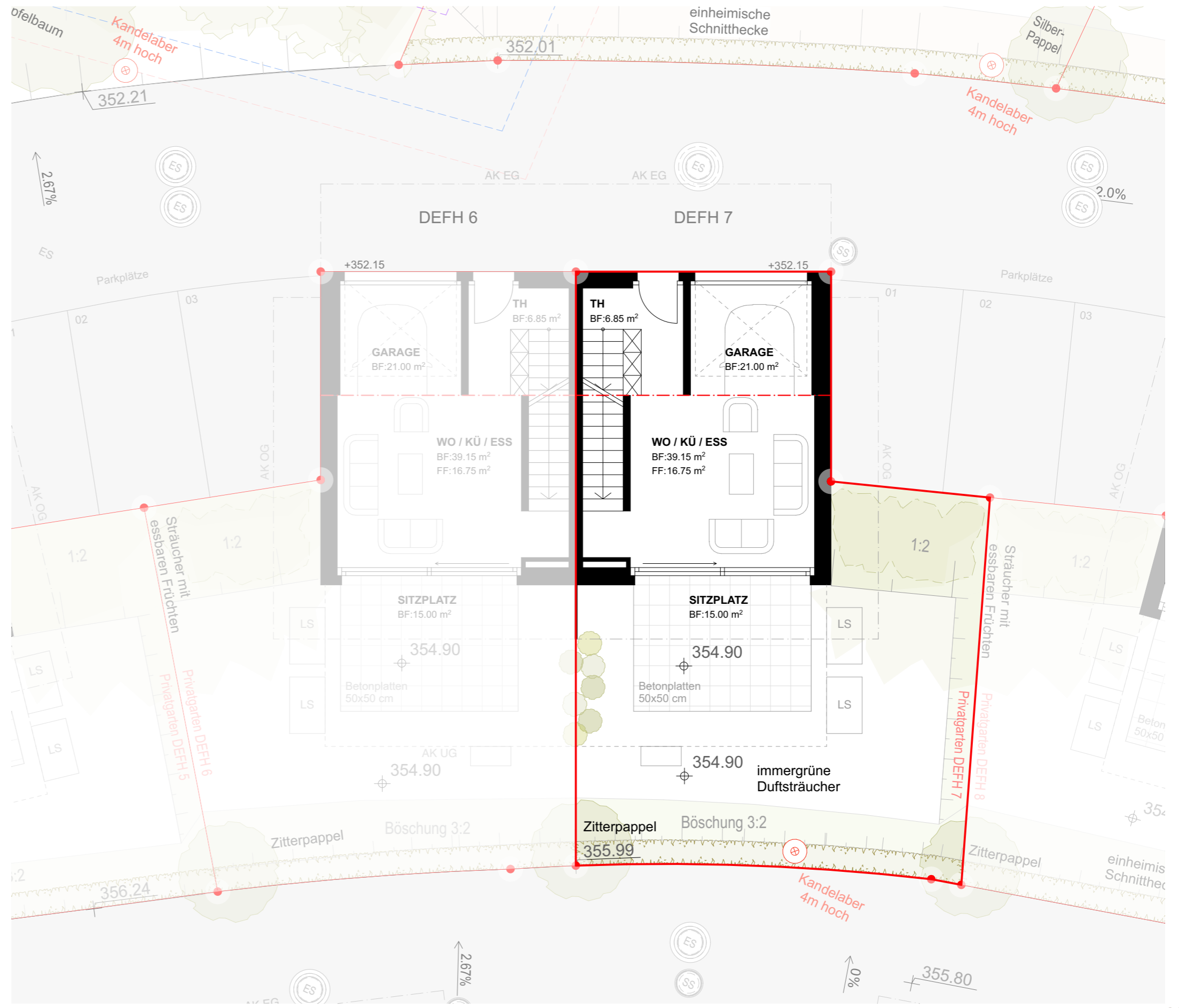
Schnitt



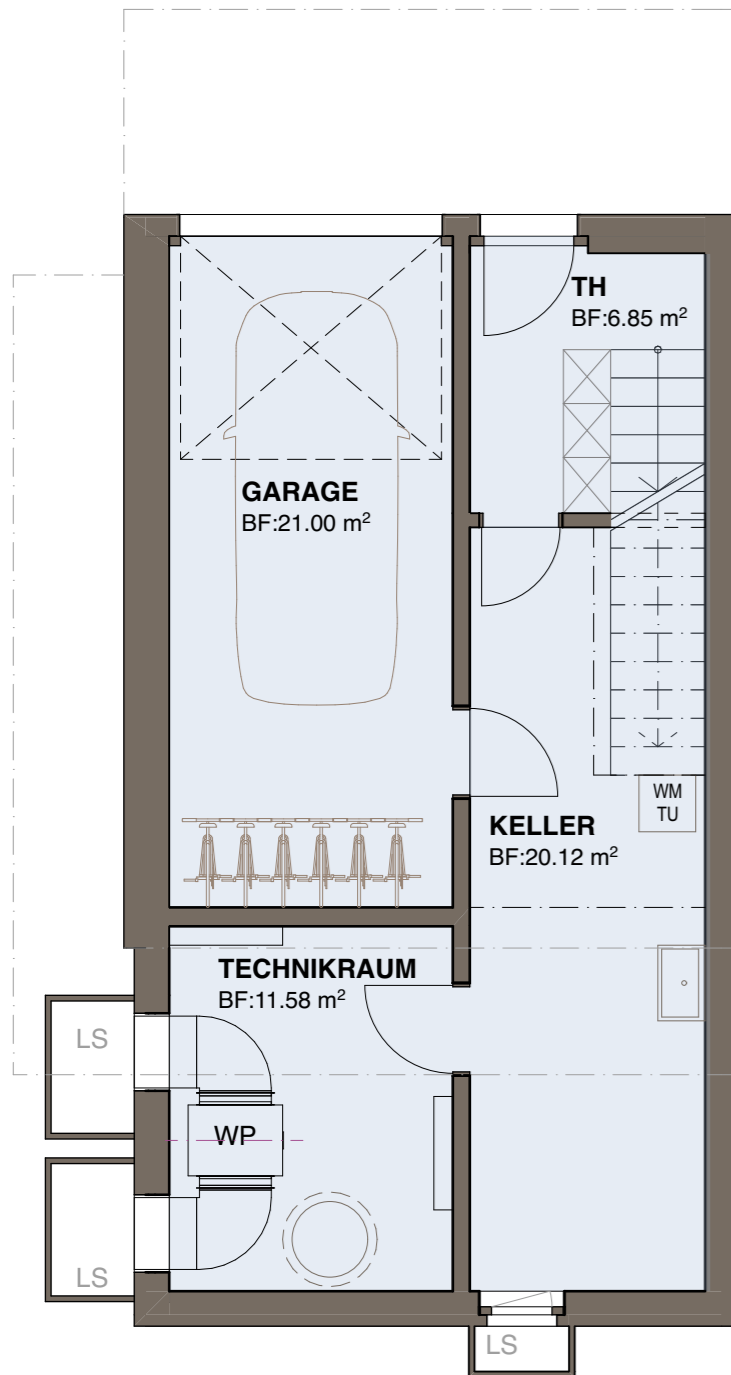
# ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



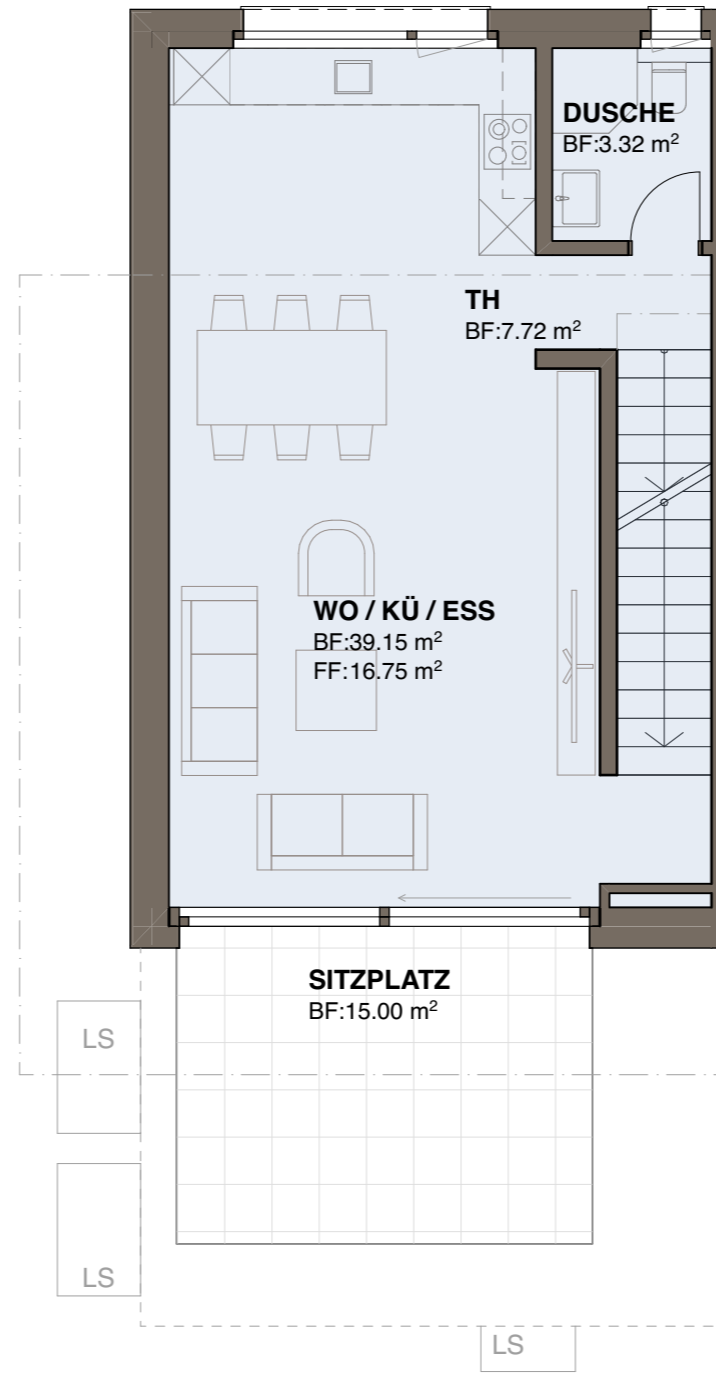
# UMGEBUNGSPLAN 1:100



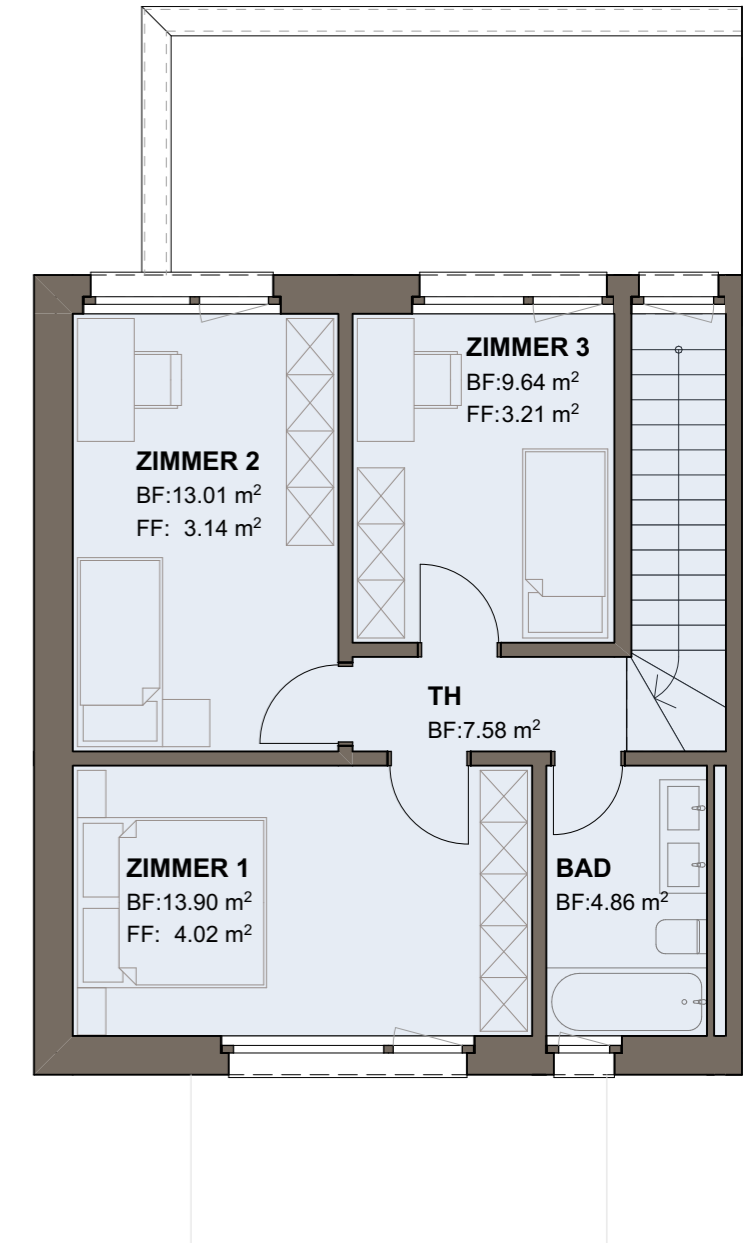
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



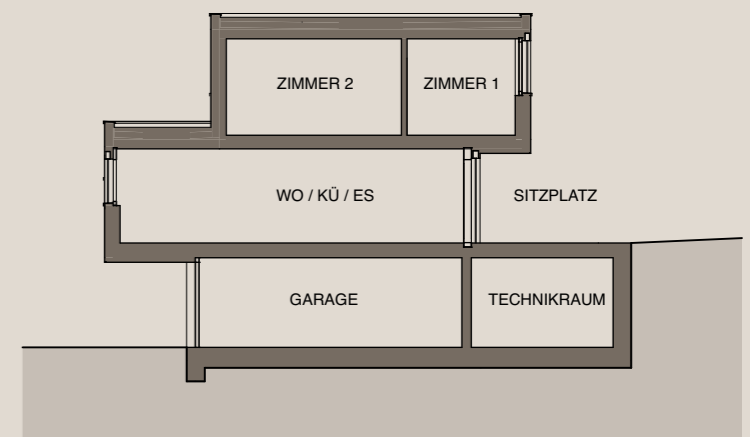
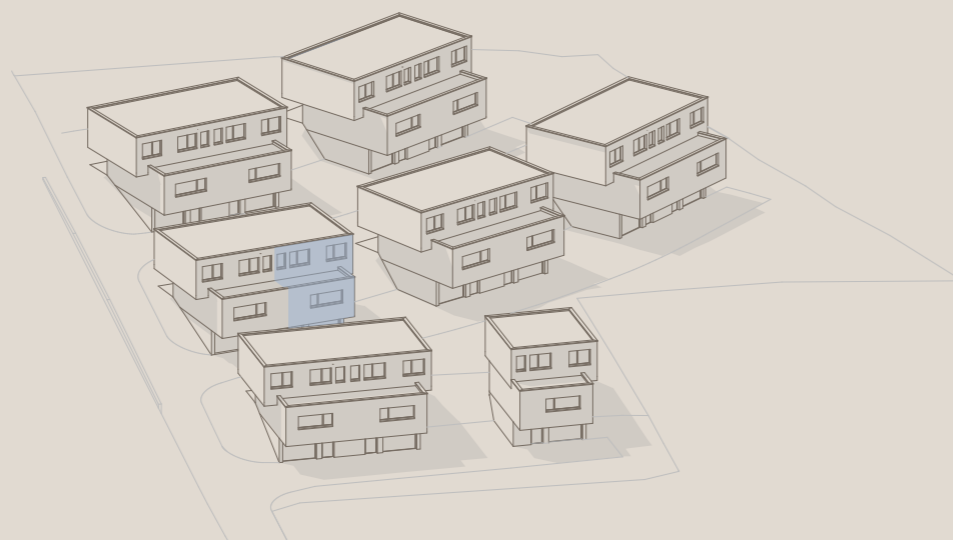
## Obergeschoss



### DEFH-8, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

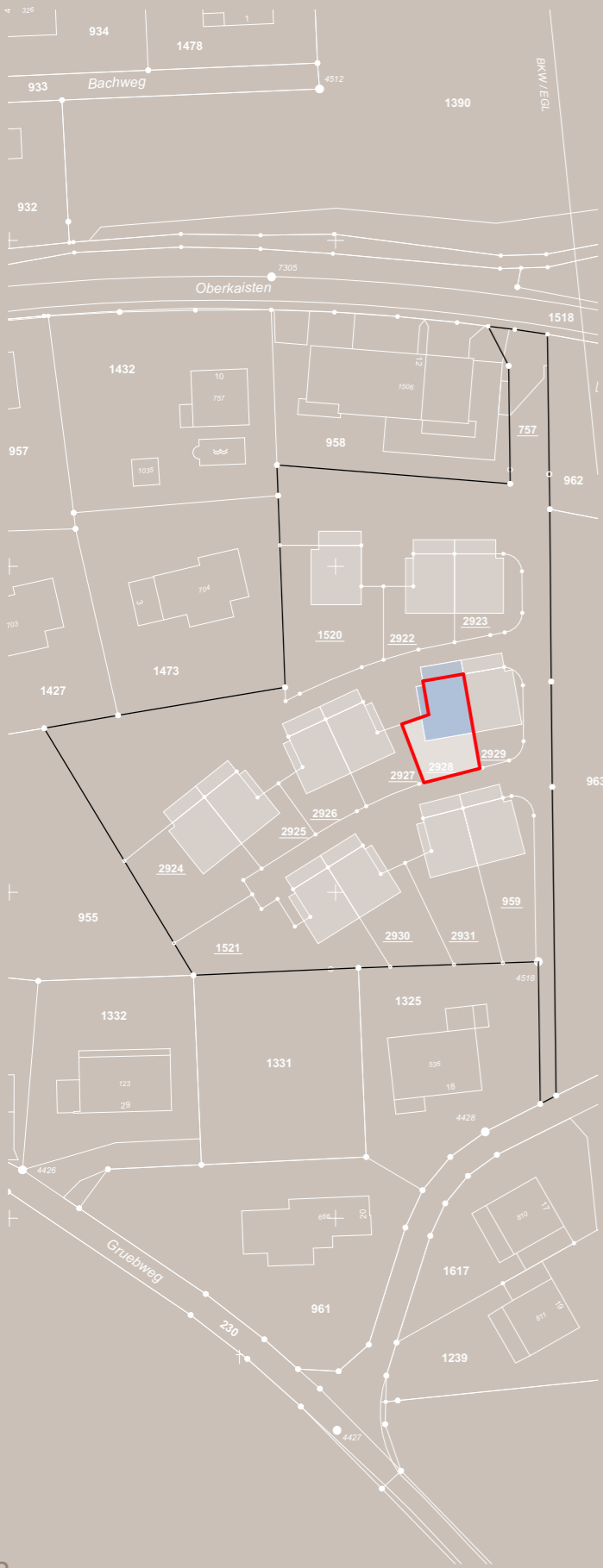
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 128 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



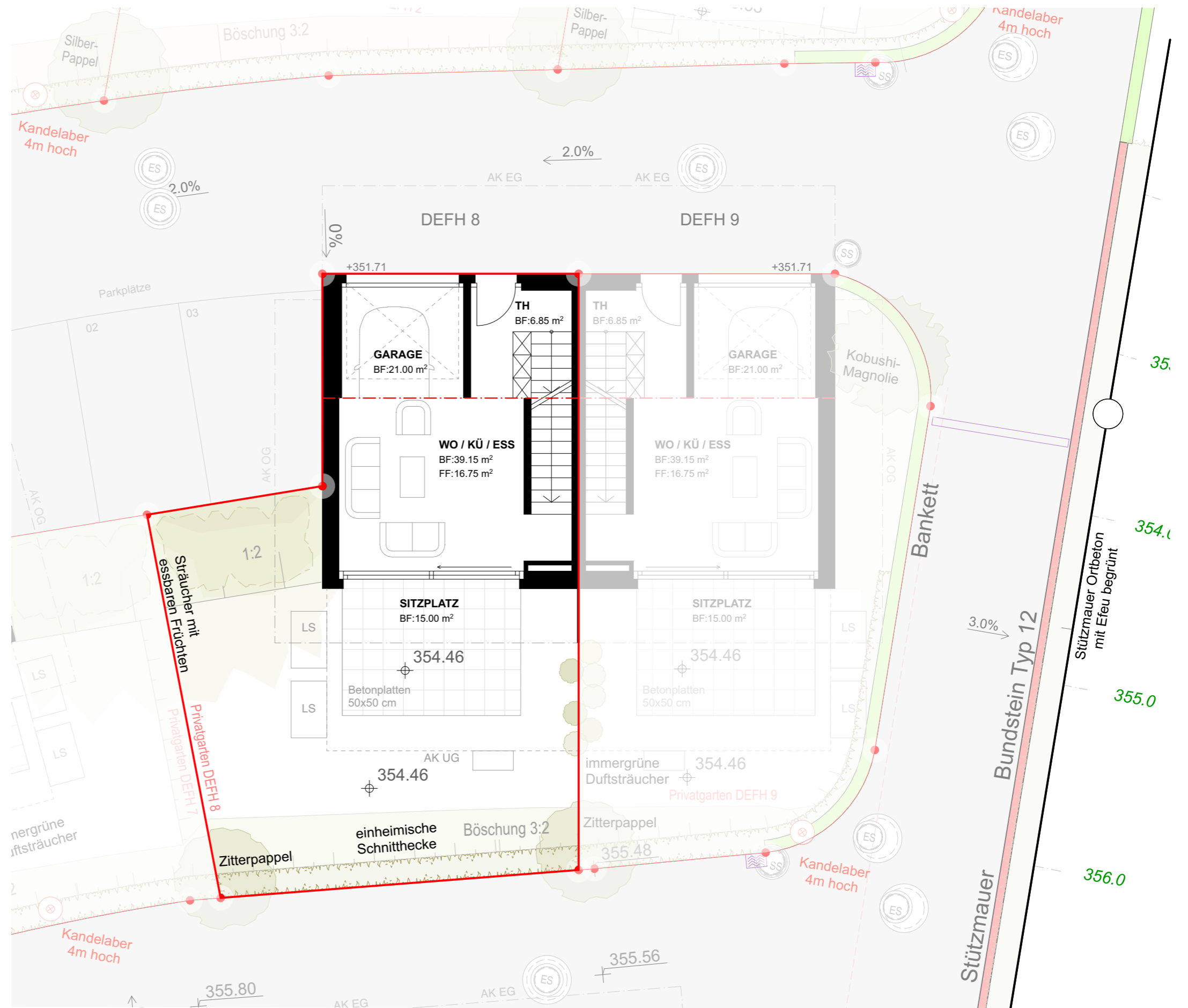
Schnitt



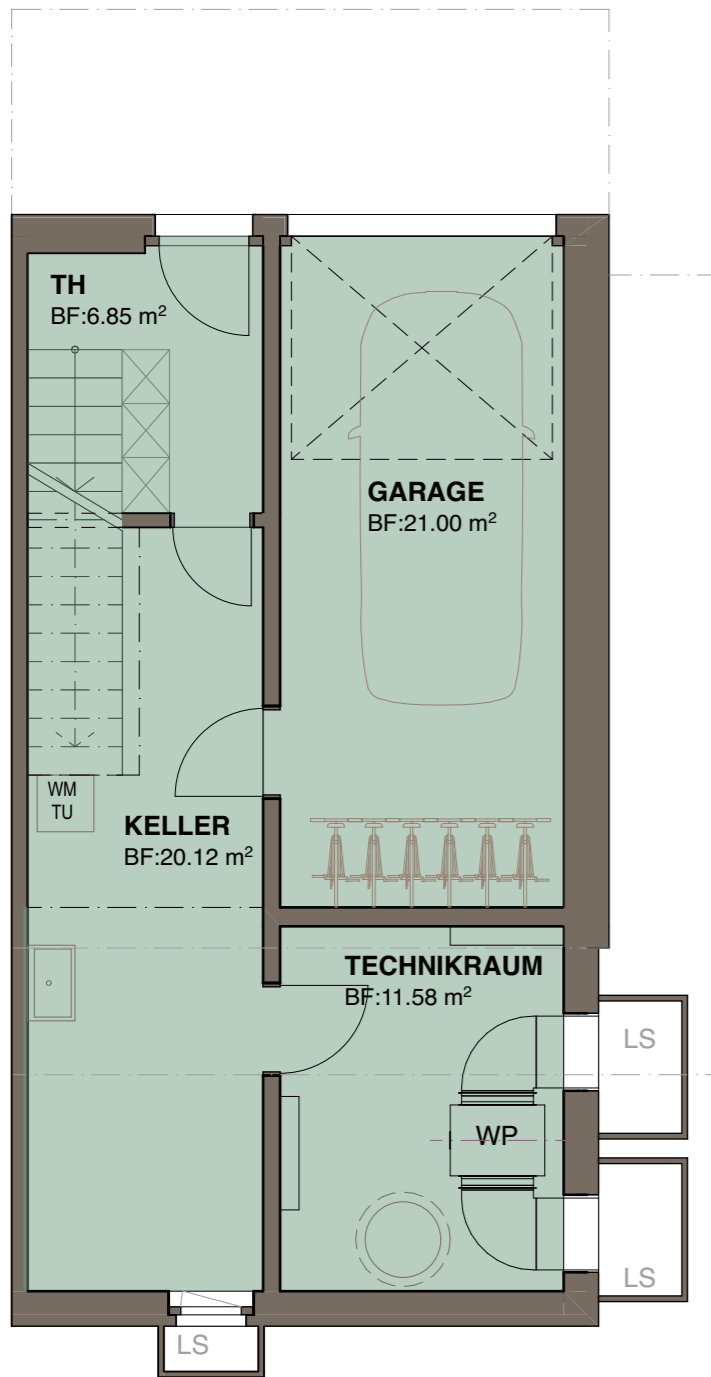
ÜBERSICHTSPLAN  
1:1000



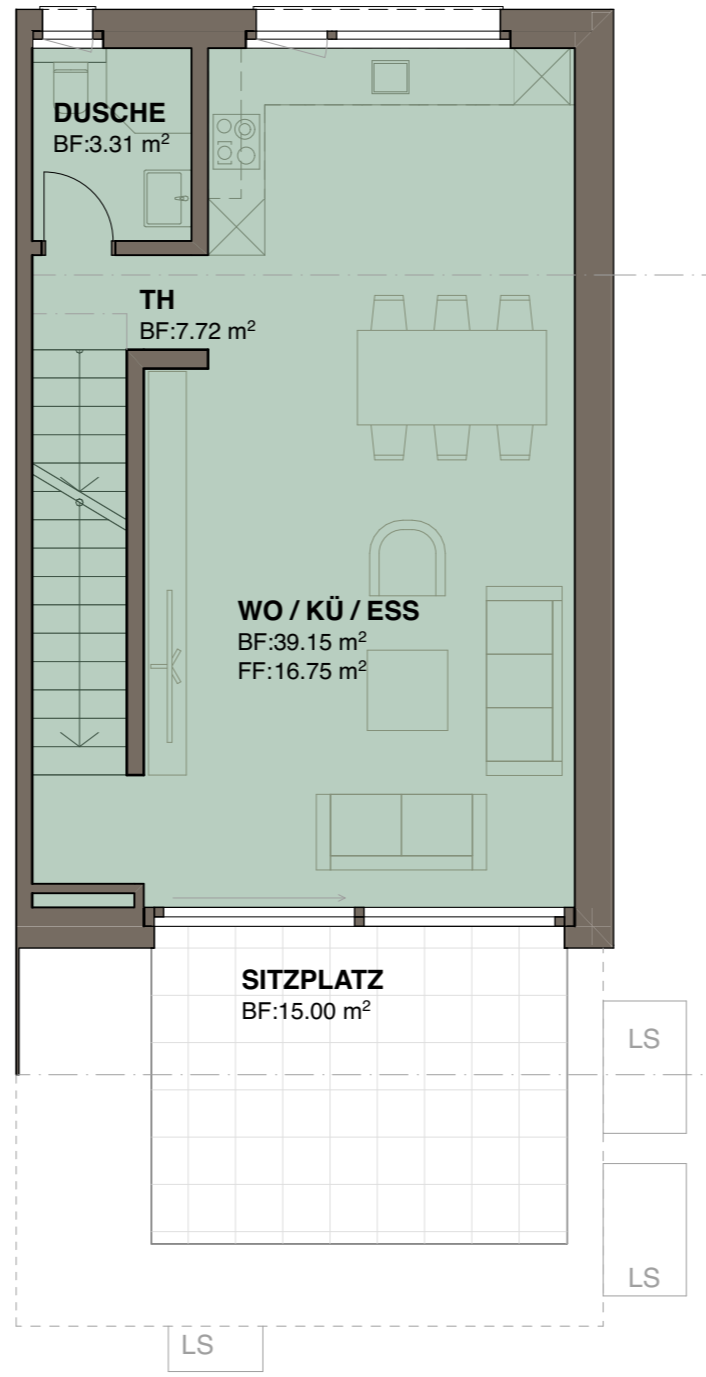
UMGEBUNGSPLAN  
1:100



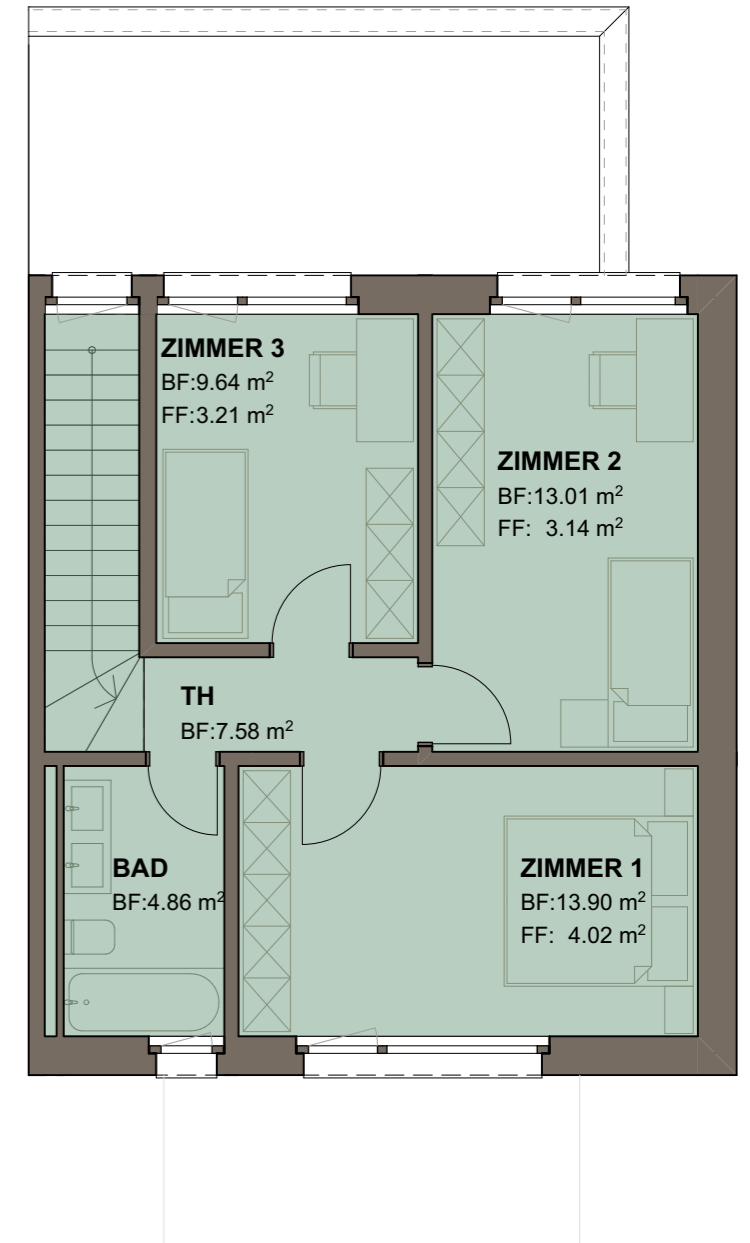
# Untergeschoss



# Erdgeschoss



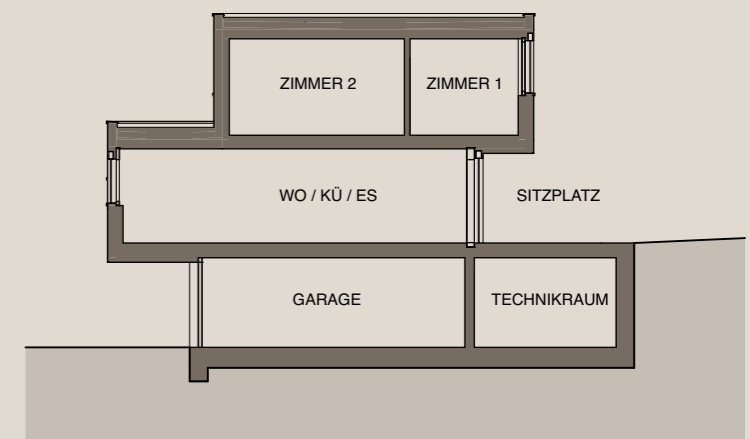
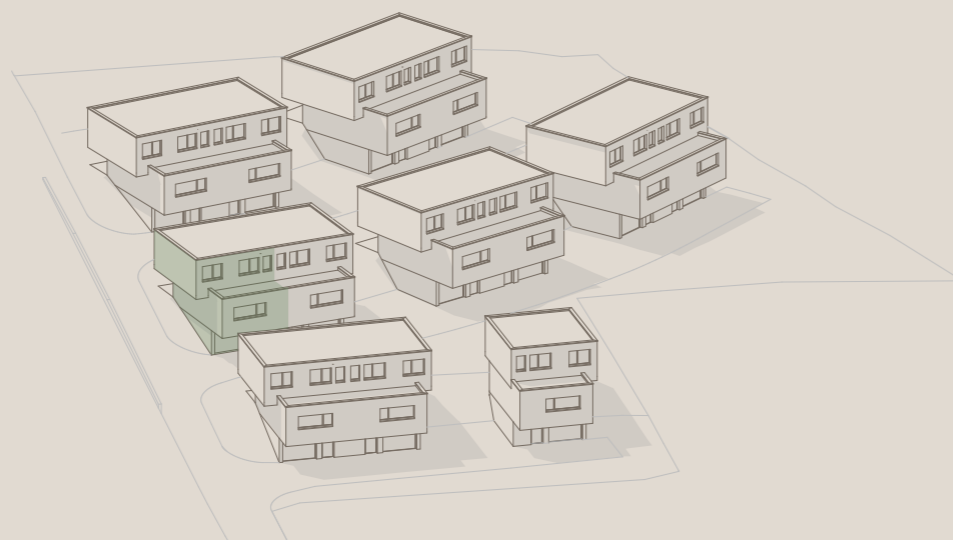
# Obergeschoss



## DEFH-9, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

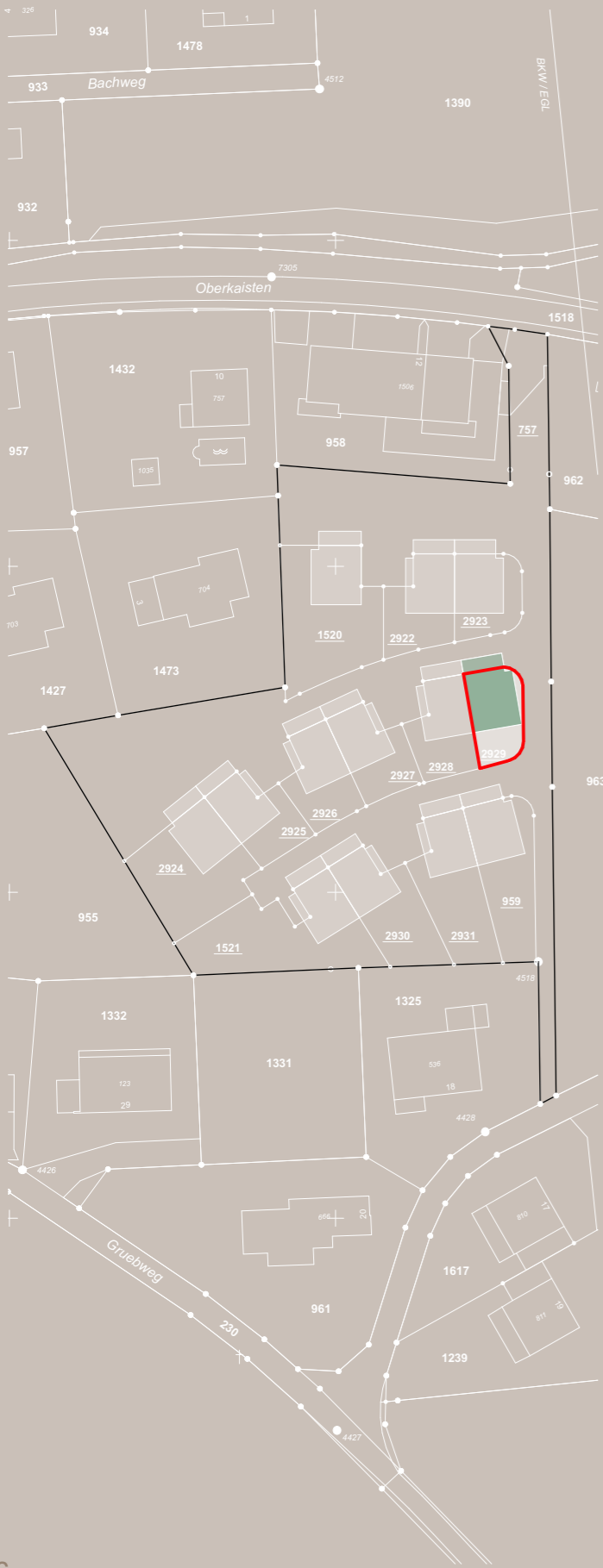
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 112 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



Schnitt



ÜBERSICHTSPLAN  
1:1000

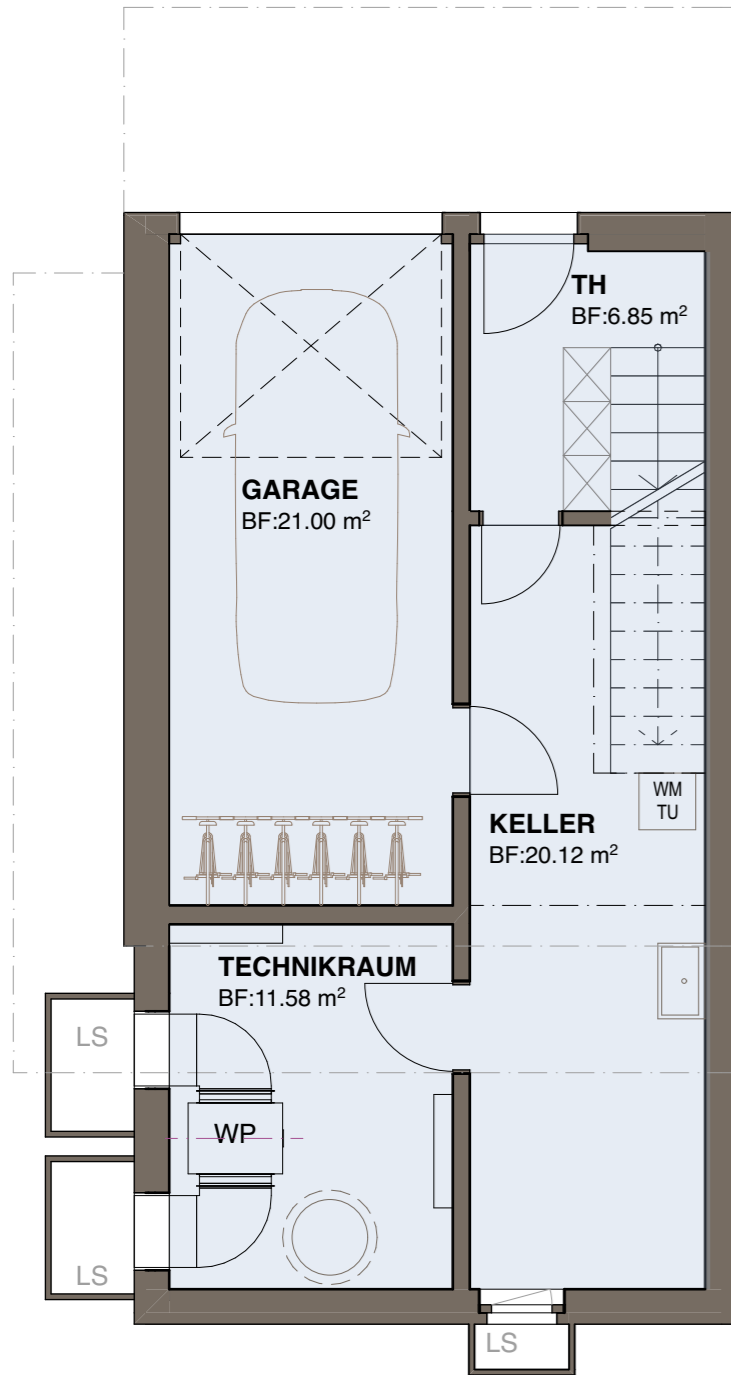


UMGEBUNGSPLAN  
1:100

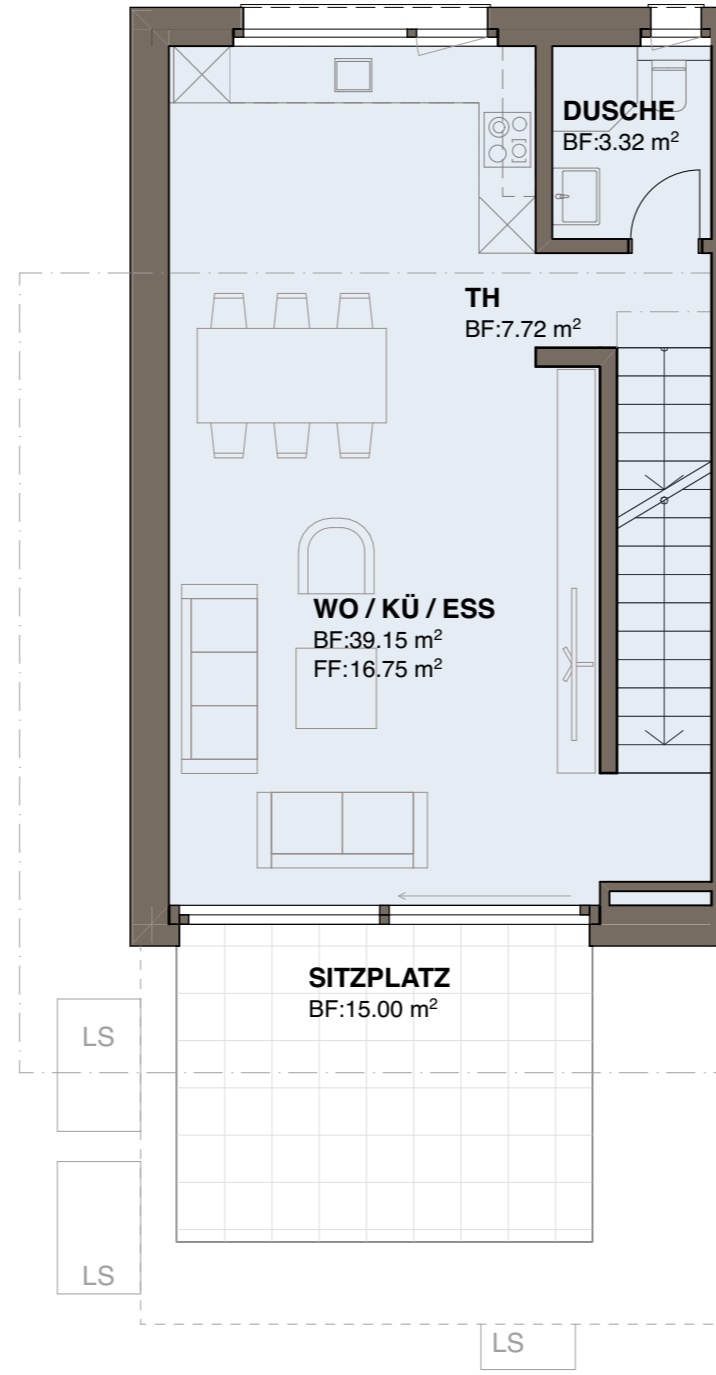




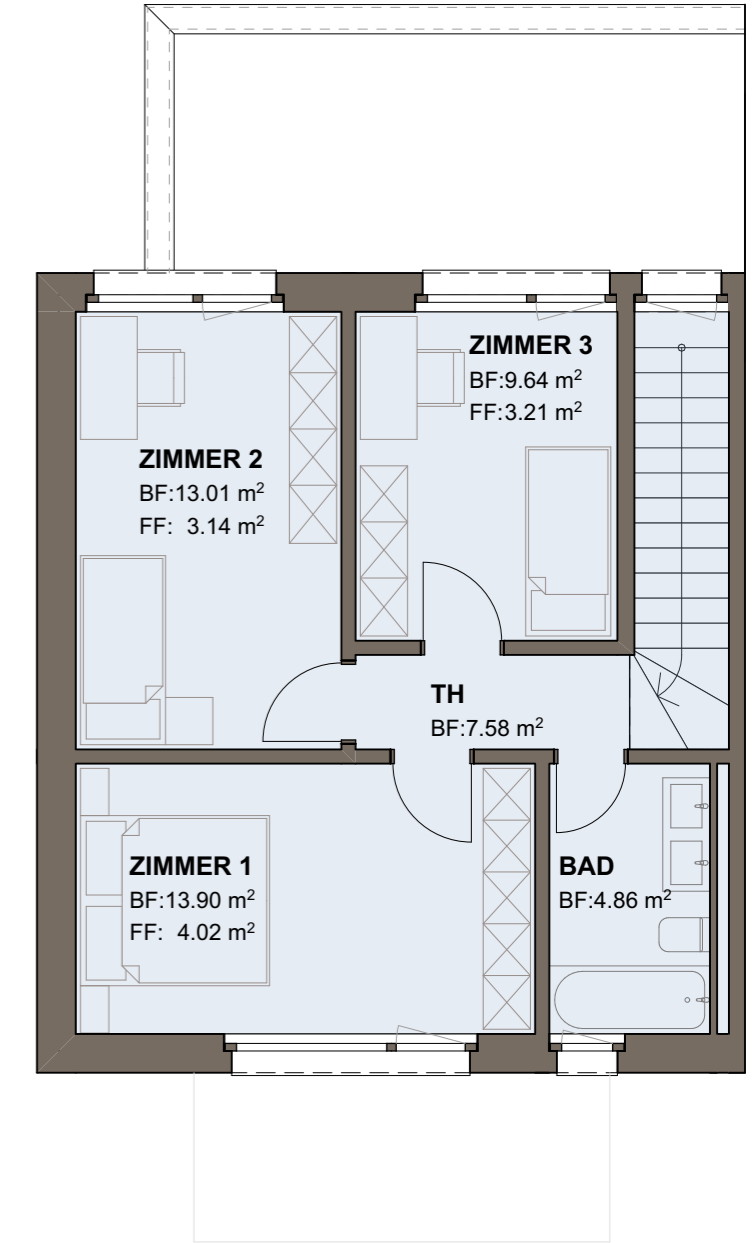
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



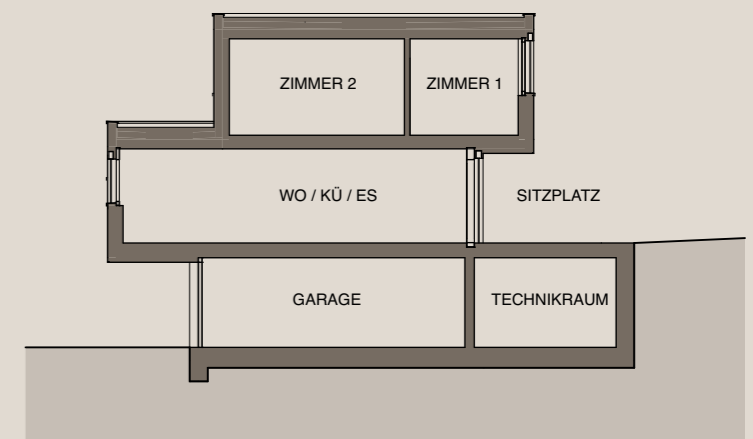
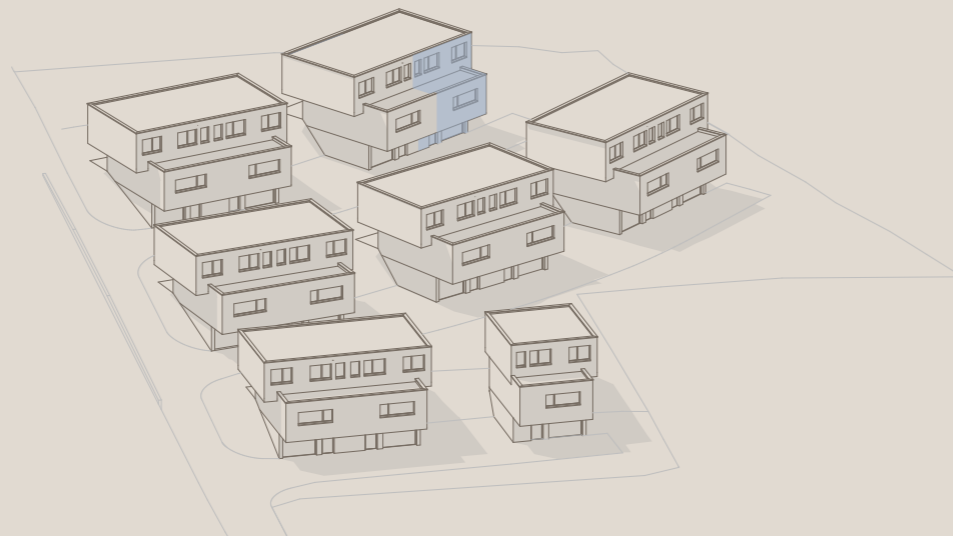
## Obergeschoss



### DEFH-10, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 300 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |

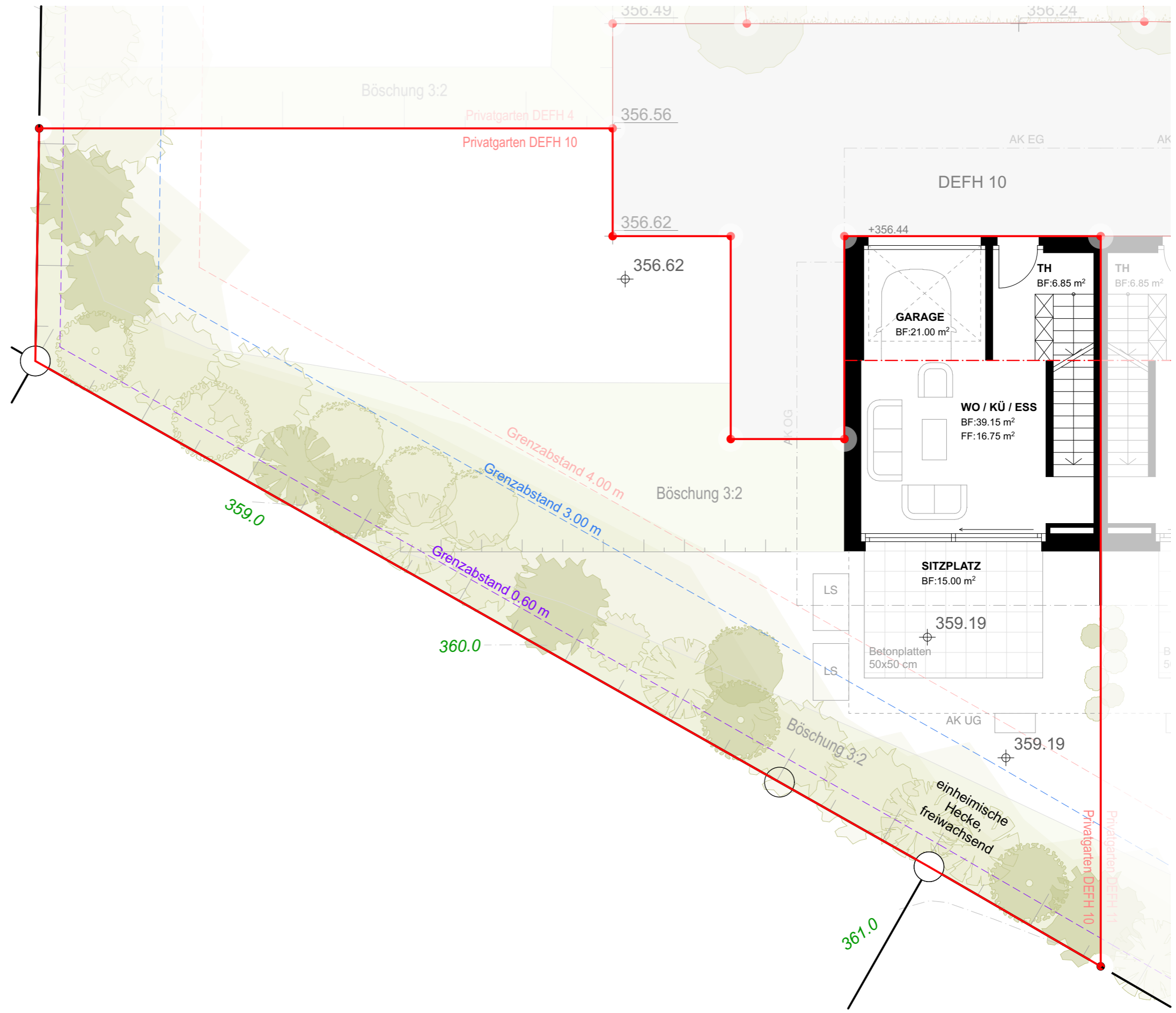


Schnitt

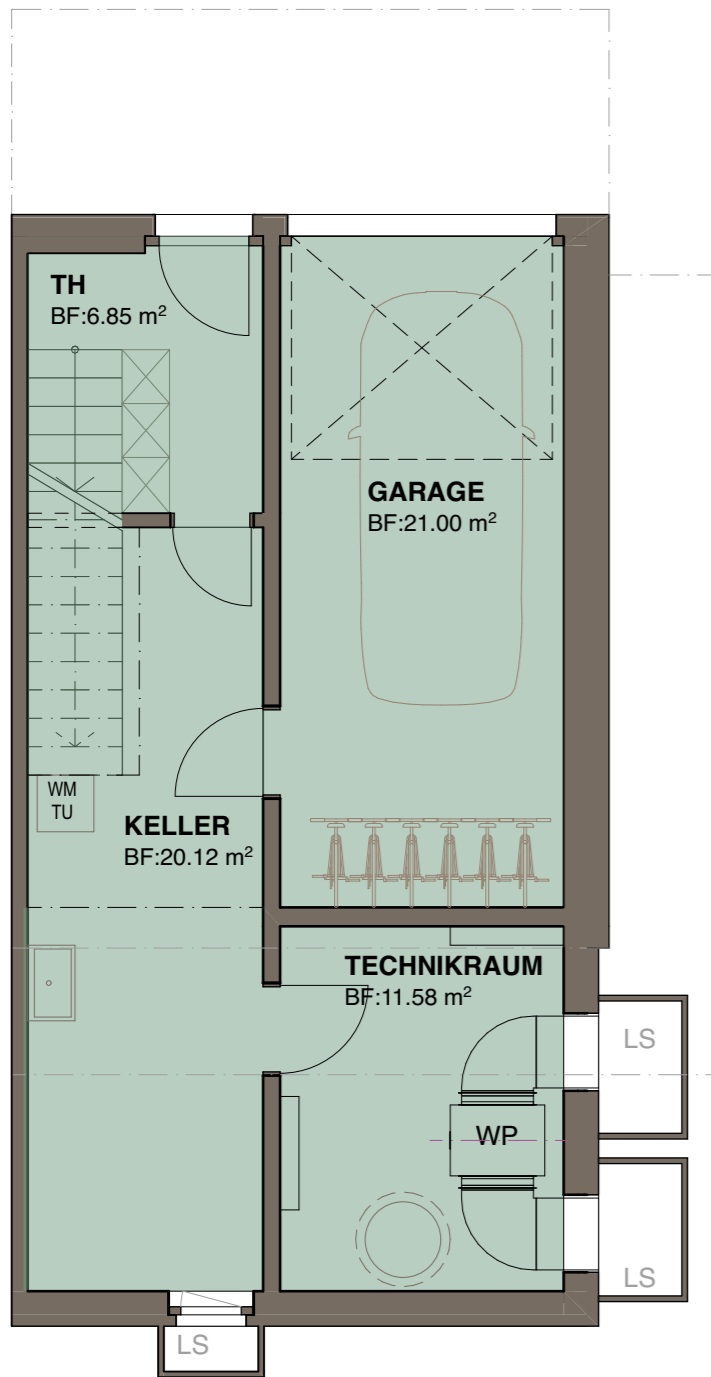
# UMGEBUNGSPLAN 1:100



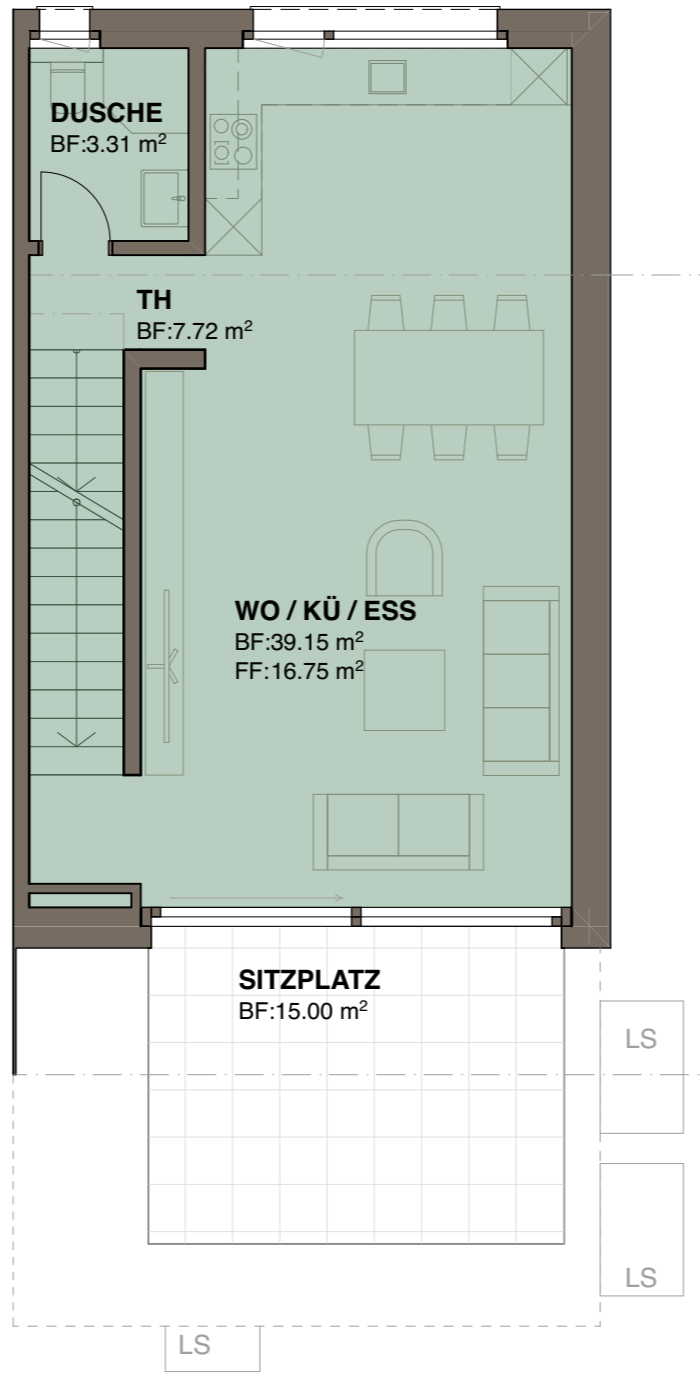
## ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



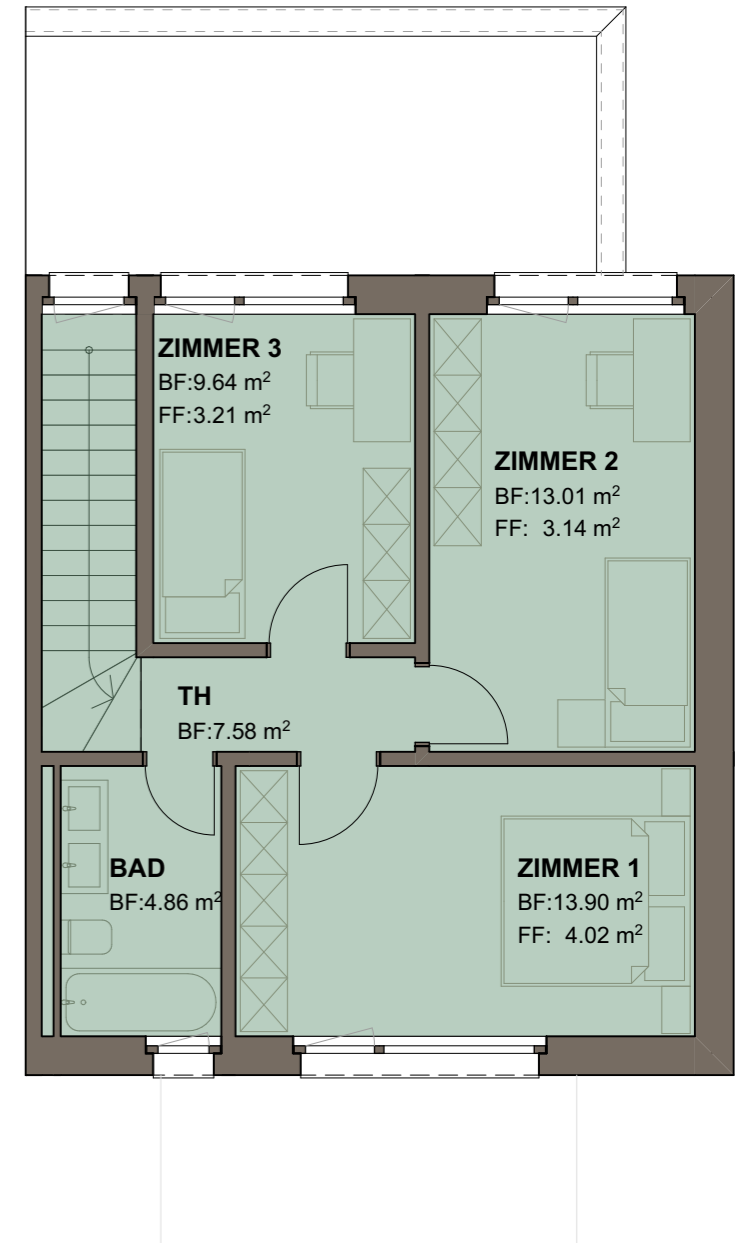
# Untergeschoss



# Erdgeschoss



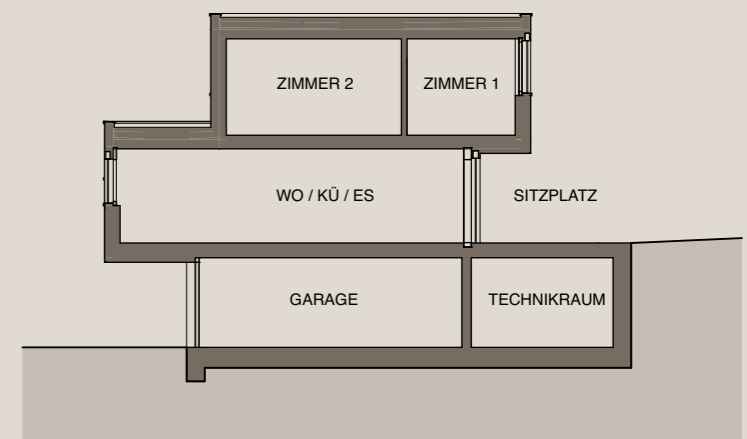
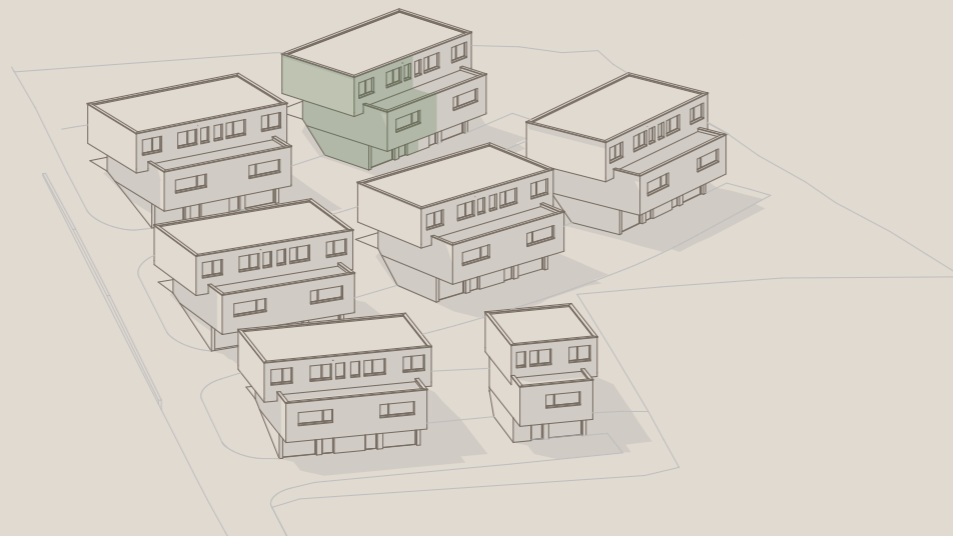
# Obergeschoss



## DEFH-11, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

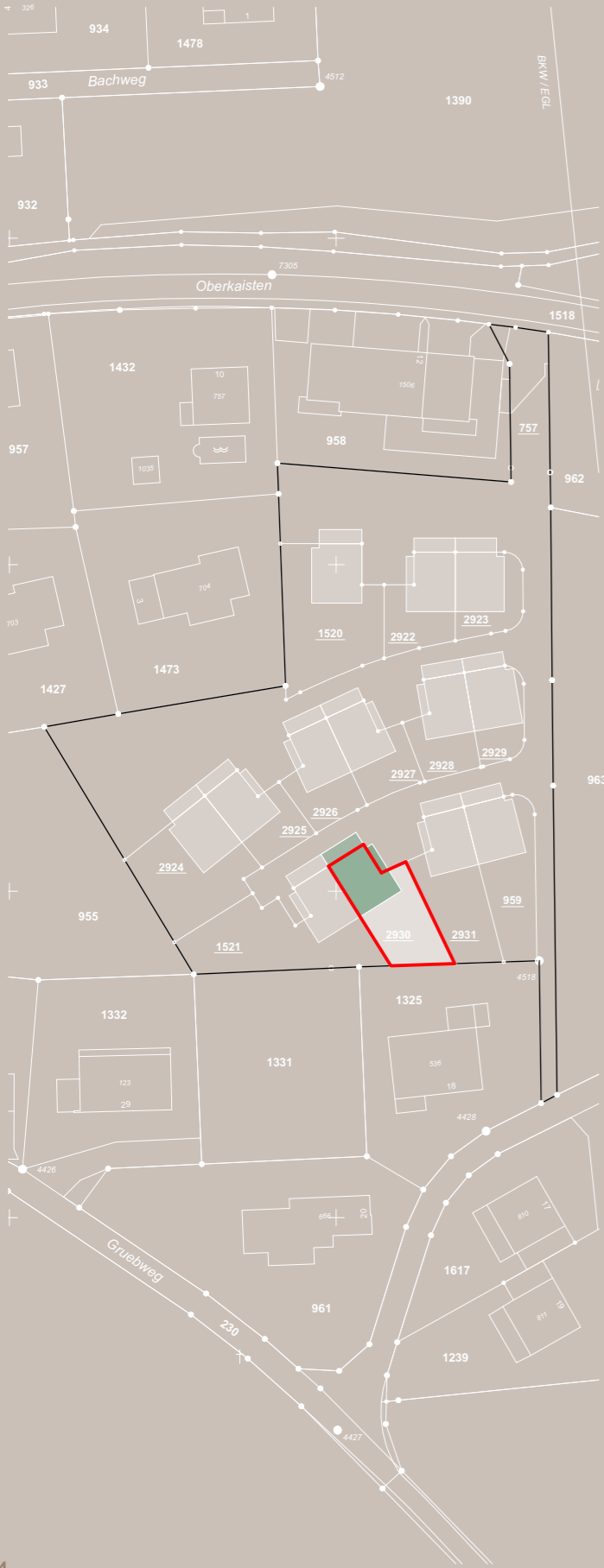
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 178 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



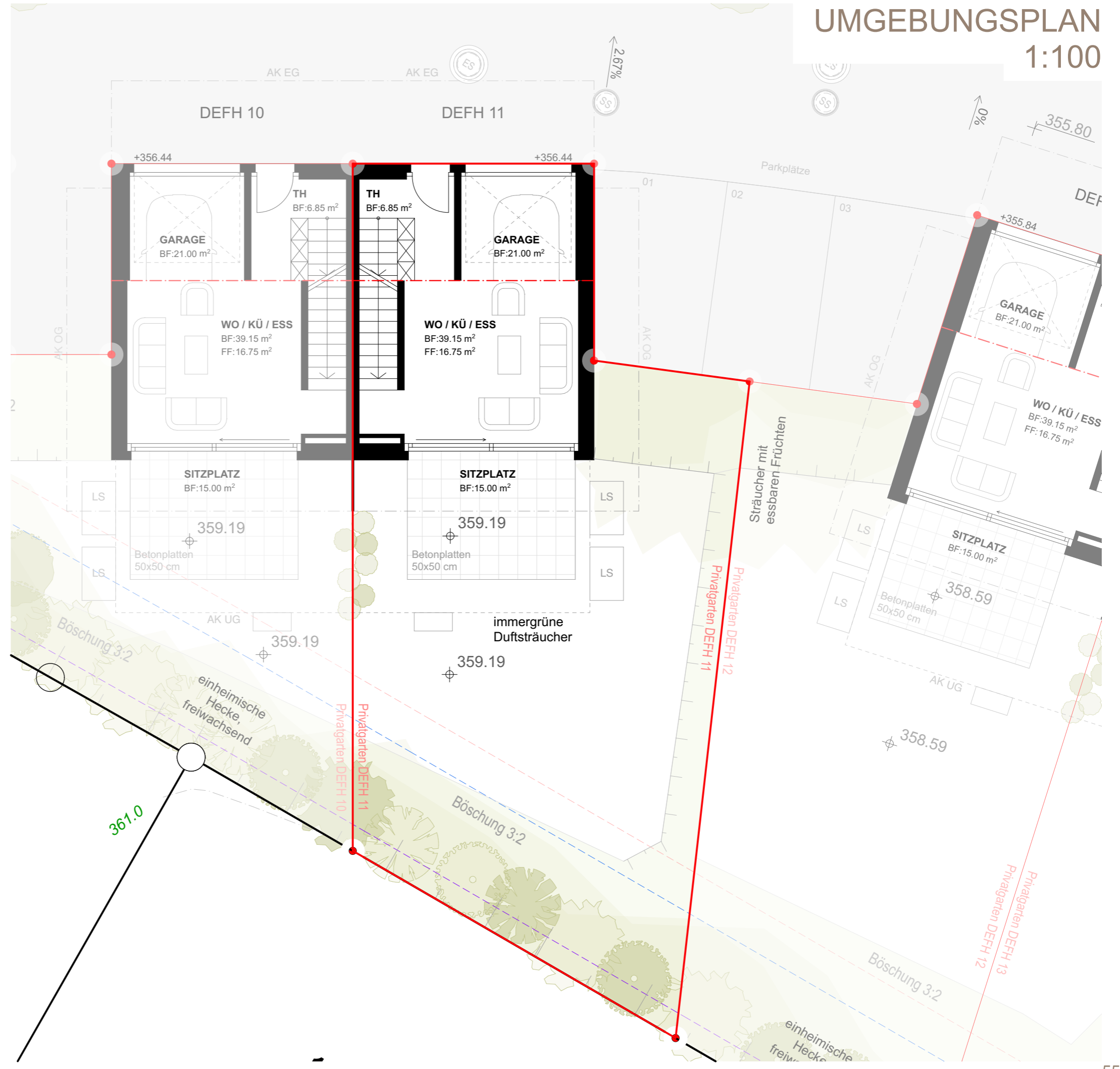
Schnitt



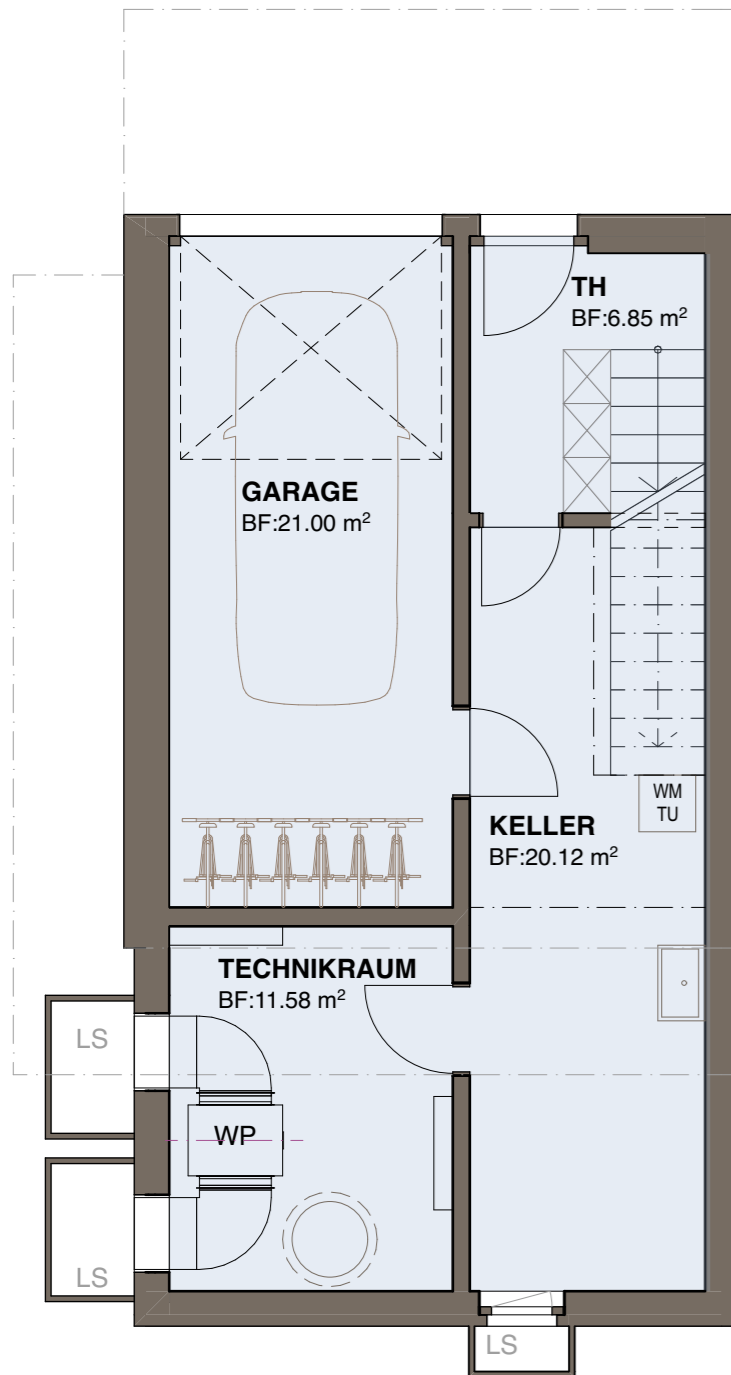
# ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



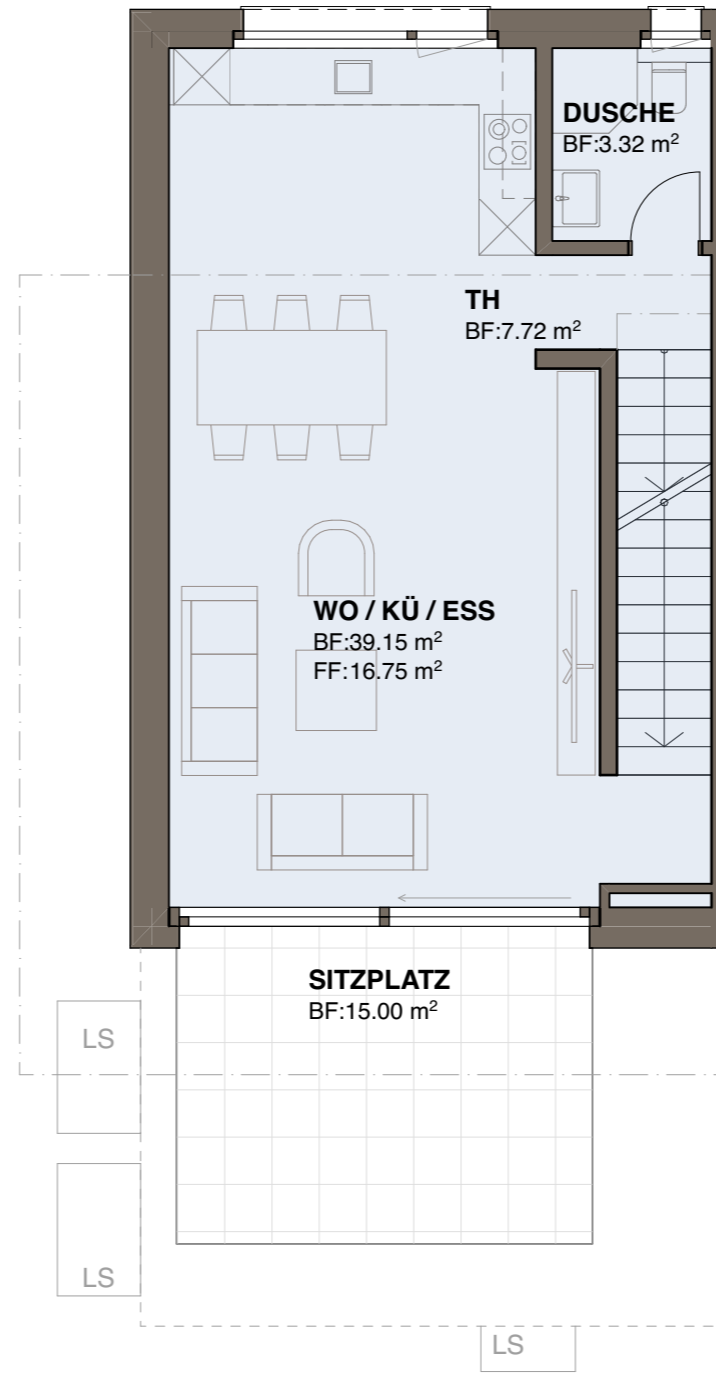
# UMGEBUNGSPLAN 1:100



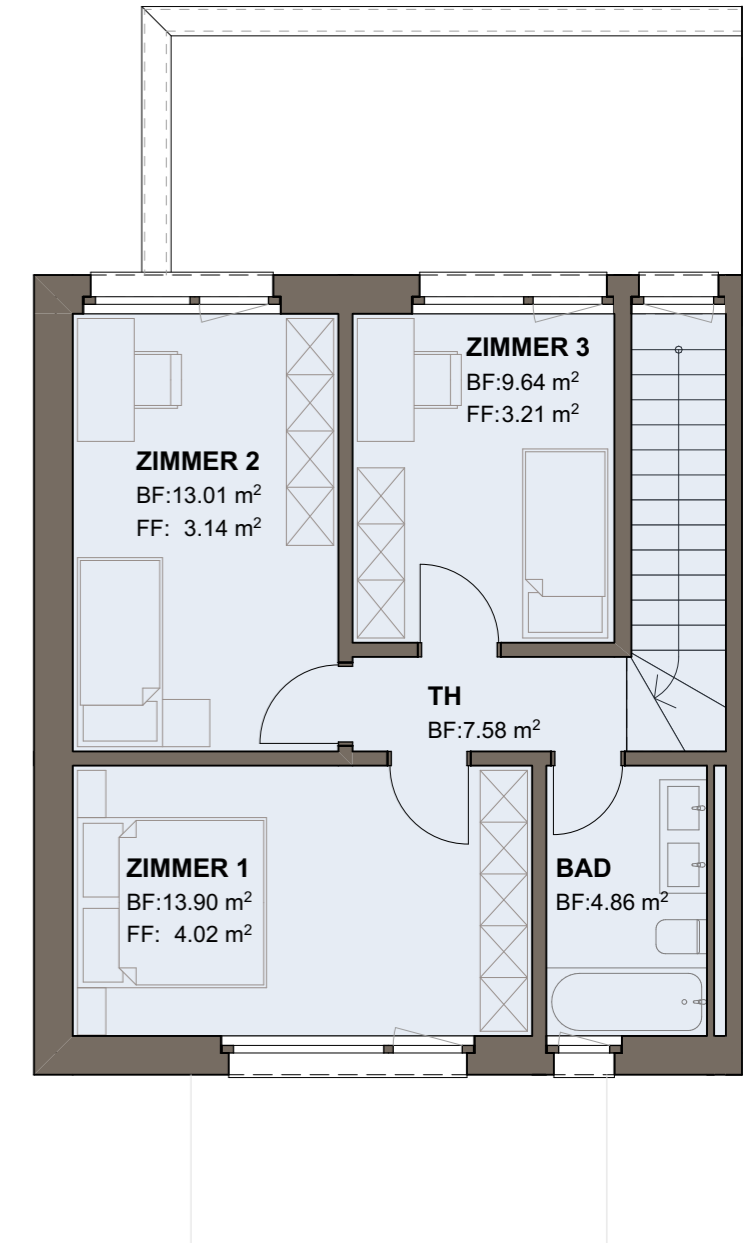
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



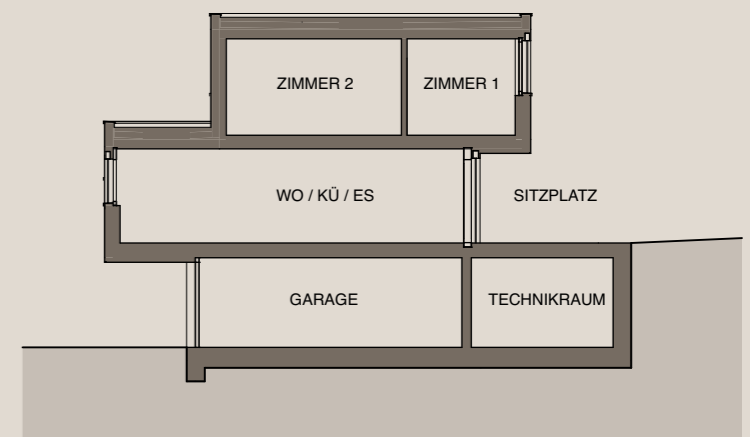
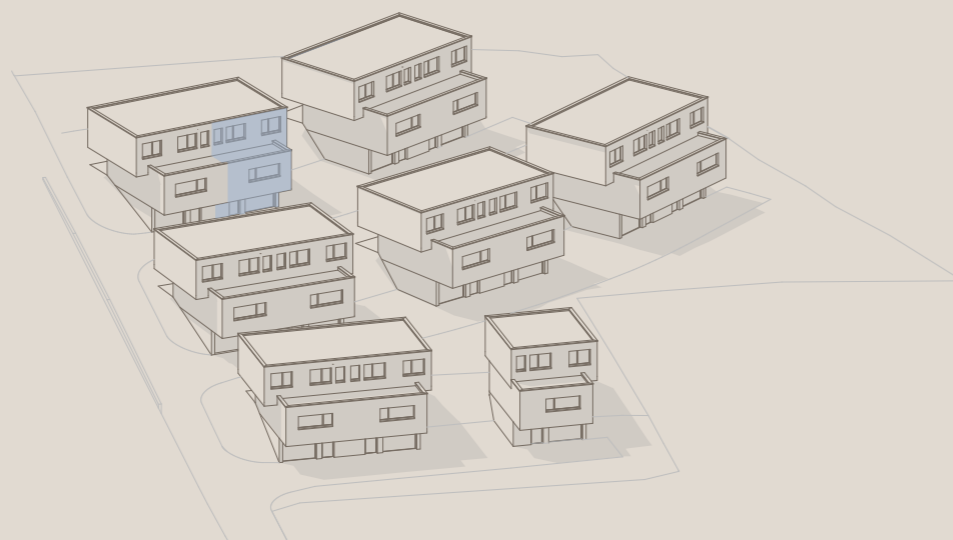
## Obergeschoss



### DEFH-12, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

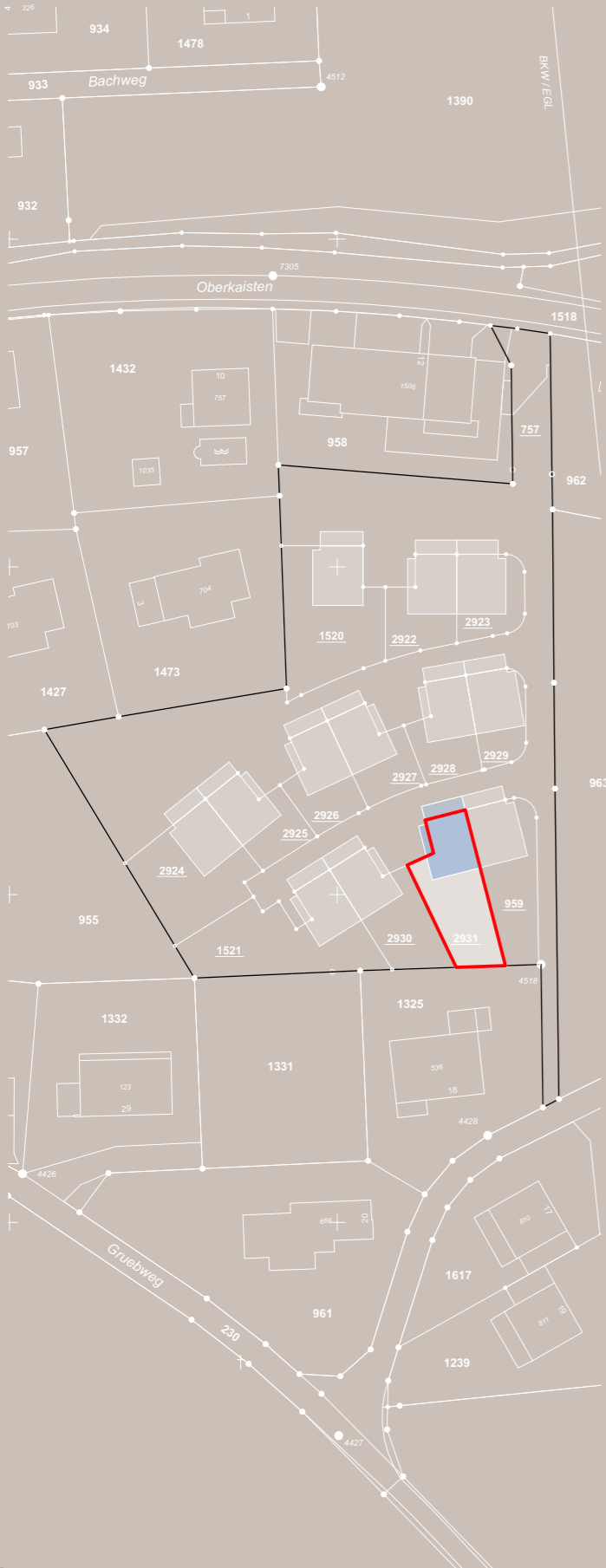
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 198 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



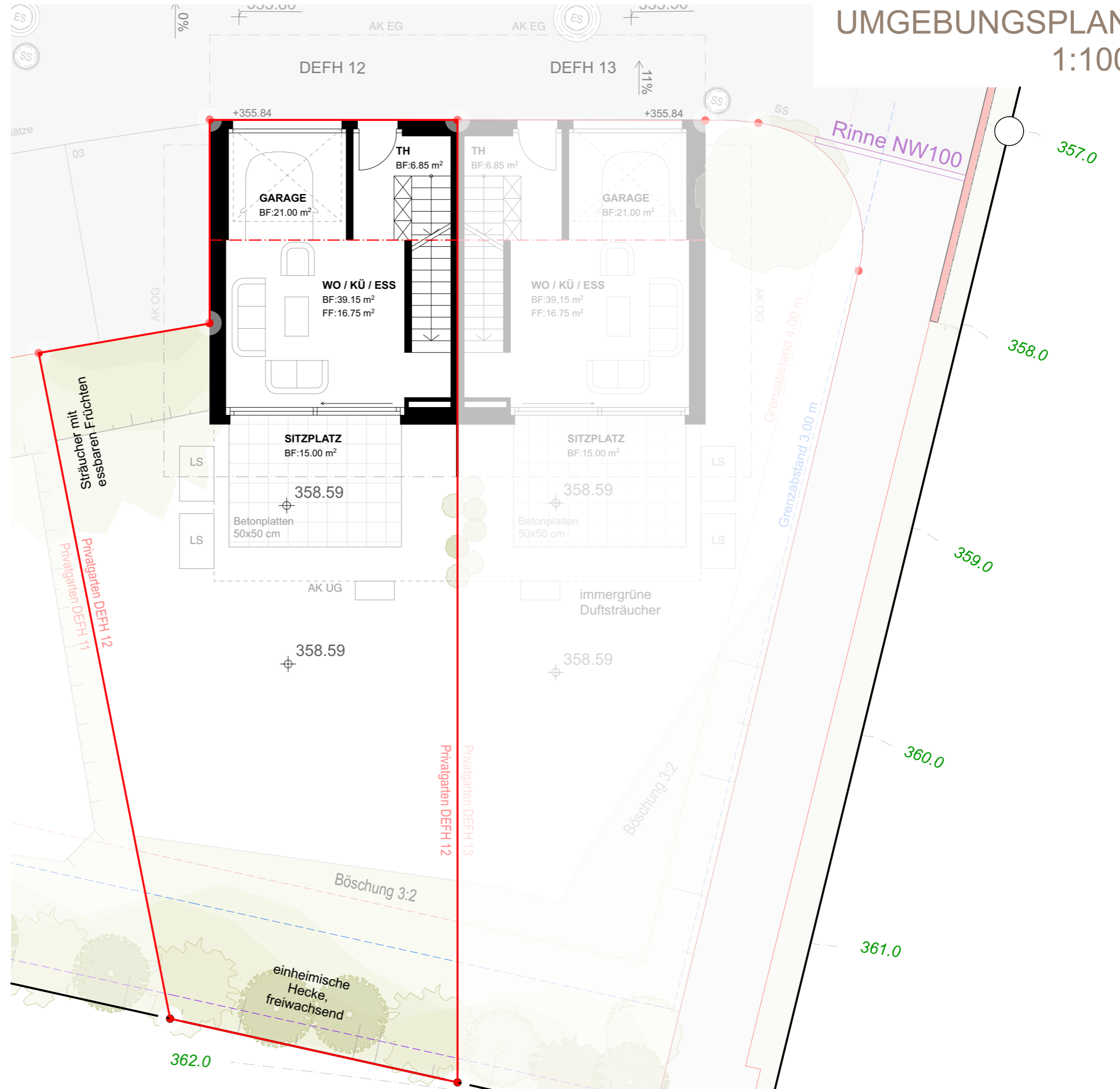
Schnitt



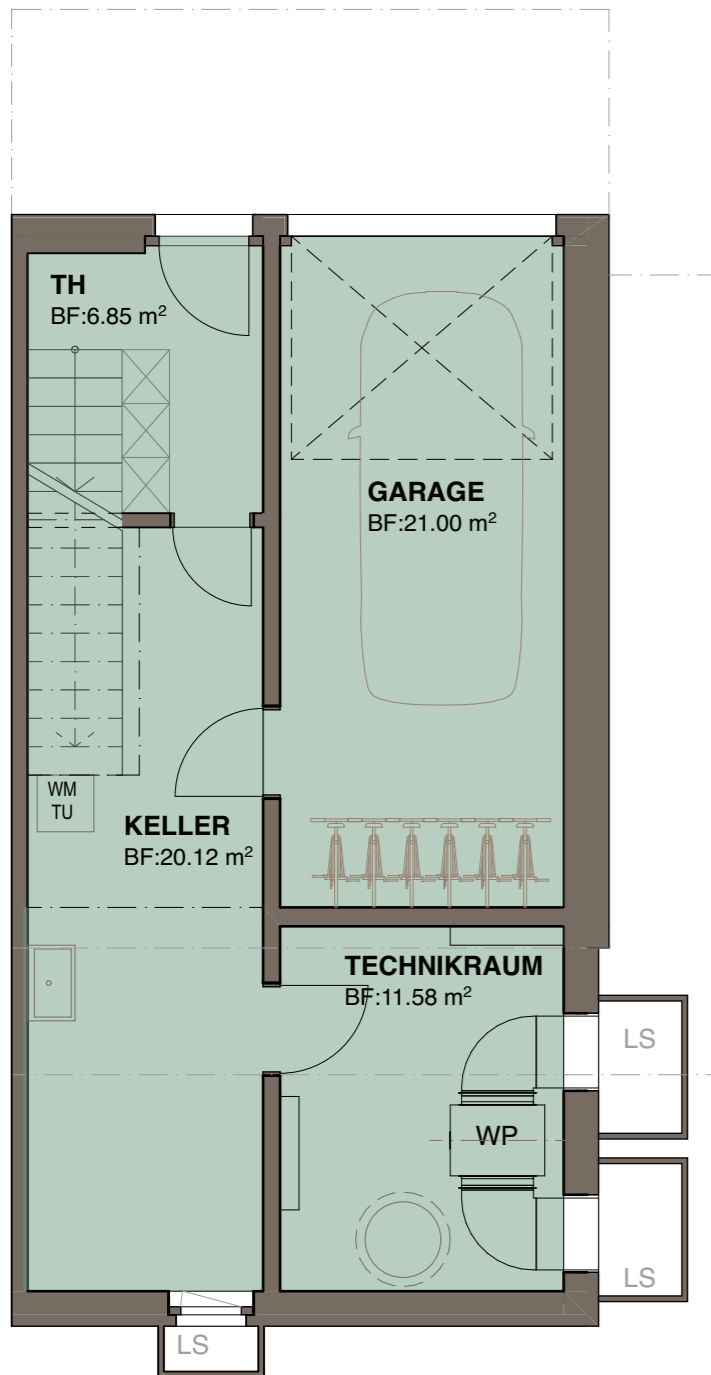
# ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



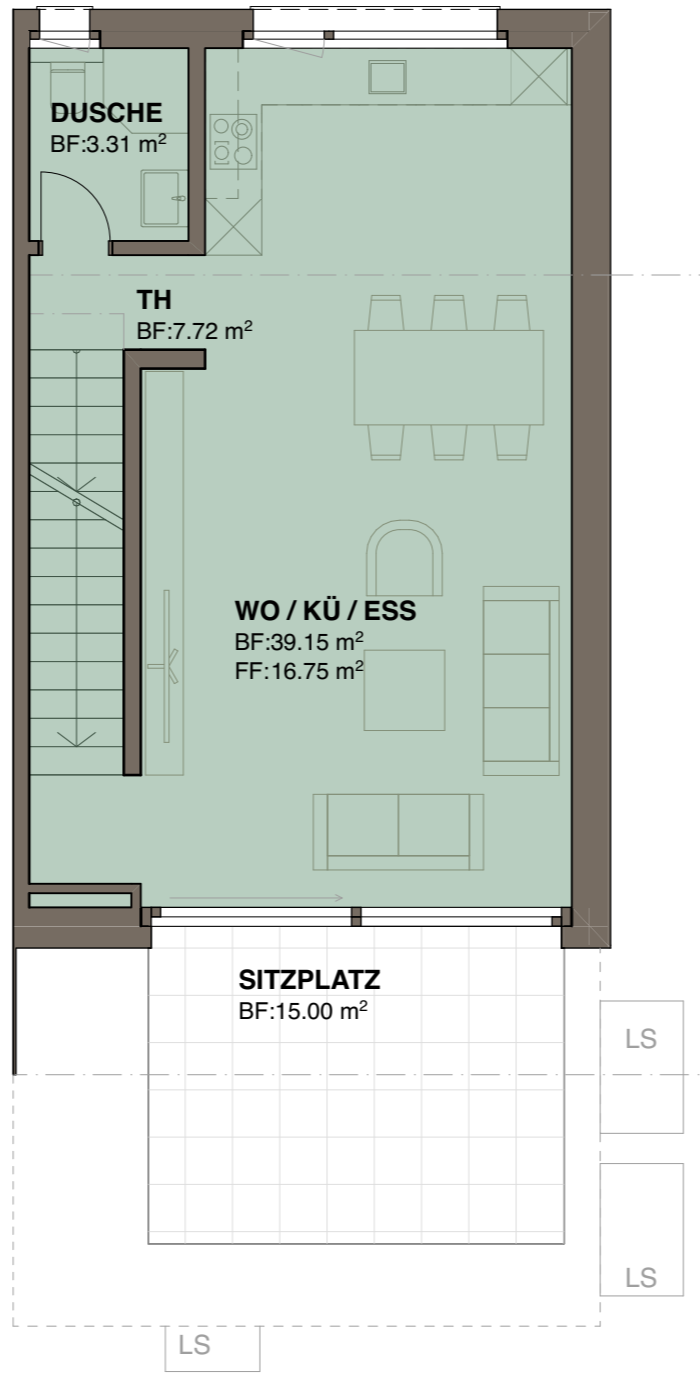
# UMGEBUNGSPLAN 1:100



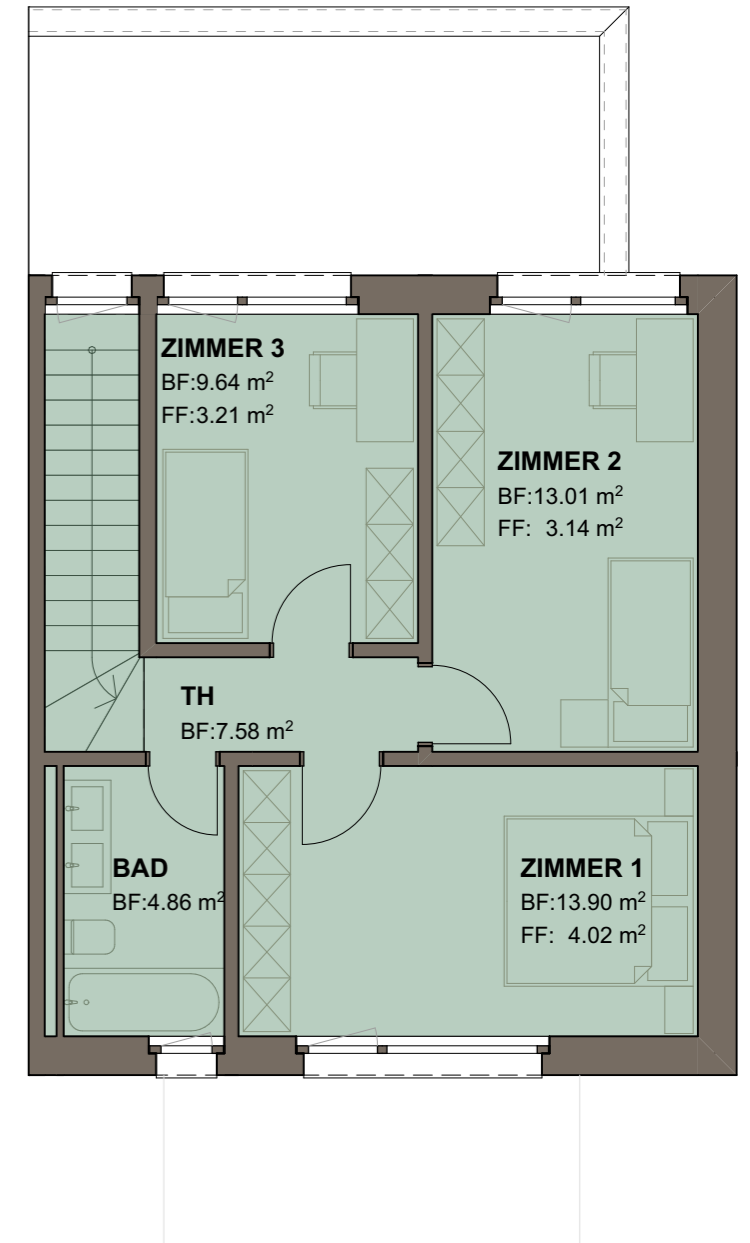
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



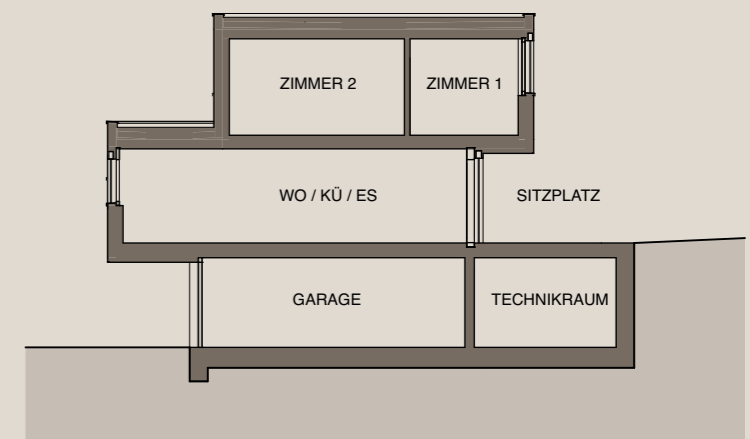
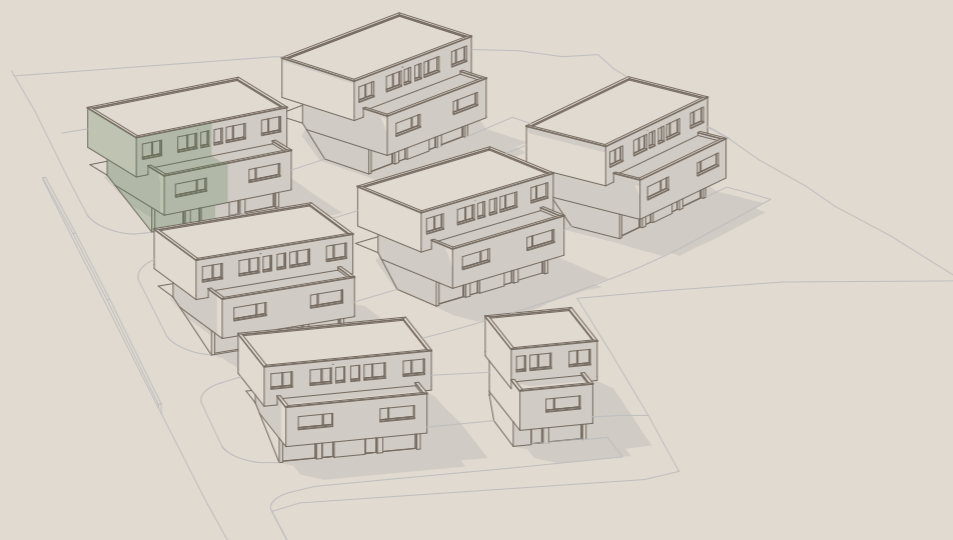
## Obergeschoss



### DEFH-13, 4.5 Zimmer

Die Häuser 2 bis 13 sind baugleiche (Plangleiche) Doppelhäuser.

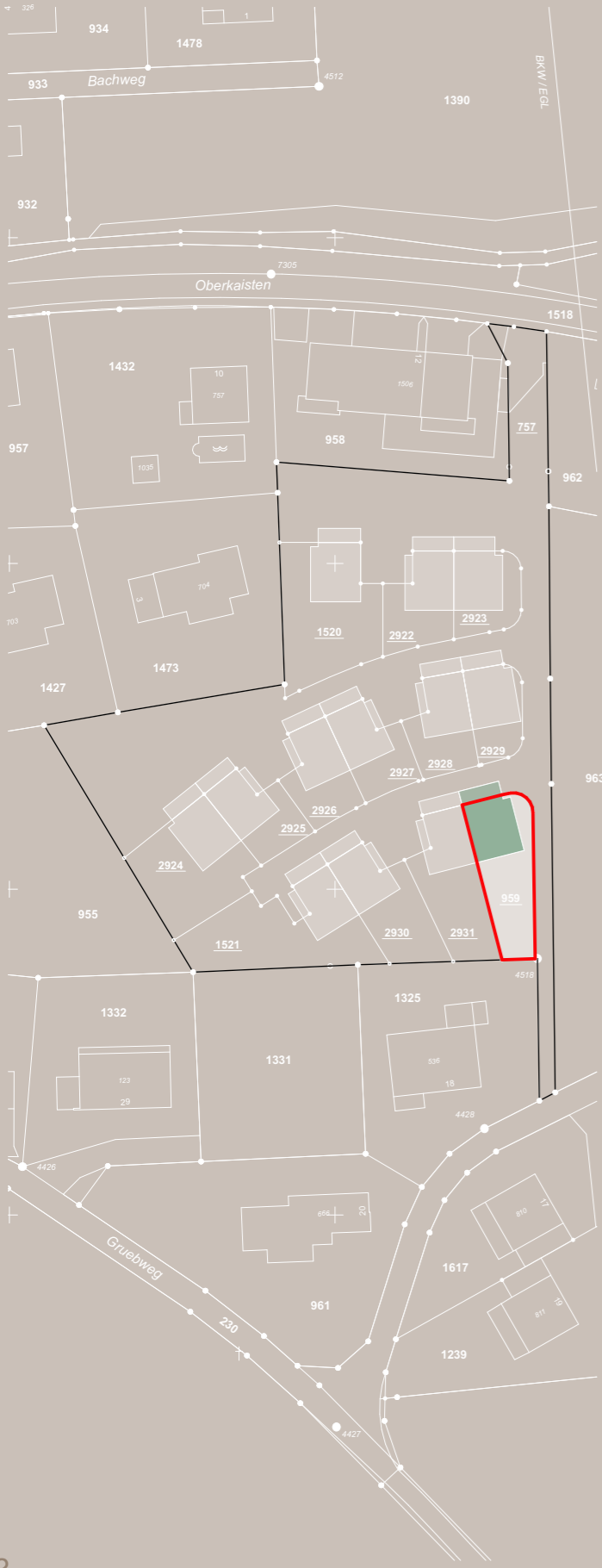
|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche    | 200 m <sup>2</sup> |
| Nettogeschossfläche  | 158 m <sup>2</sup> |
| Bruttogeschossfläche | 200 m <sup>2</sup> |
| Gebäudevolumen       | 640 m <sup>3</sup> |



Schnitt



# ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



# UMGEBUNGSPLAN

1:100





