



Natürlich
Kaisten

Inhalt

Projekt	4
Ihr neues Zuhause	6
Verkehrsanbindung	8
Lage	10
Angebot	12
Umgebungsplan	14
Grundrisse Haus A	16
Grundrisse Haus B	26
Kurzbaubeschrieb	38

Disclaimer

Alle Angaben sind Circaangaben.
Änderungen bleiben vorbehalten.



Projekt

Ideal für Familien und Paare, aber auch Alleinstehende finden hier ihr passendes Zuhause

Auf dem Land leben und doch zentral wohnen? Das geht natürlich, hier in Kaisten.

Im Dorfzentrum entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit vier beziehungsweise sechs Eigentumswohnungen. Das Besondere? Haus B ist ein echtes, kernsaniertes Bauernhaus. Haus A, ein Neubau mit Lift, nimmt die Details der alten Scheune in der Fassade auf und verbindet die Historie mit der Moderne in einem neuen Dorfbild.

Die Architektur nutzt die bestehende

Struktur von Haus B optimal. Im Erdgeschoss befinden sich eine 2.5- und eine 3.5-Zimmer-Wohnung. Über das Ober- und das Dachgeschoss erstrecken sich zwei grosse Maisonette-Wohnungen mit 4.5 sowie 5.5 Zimmern.

Auch im Neubau entstehen grosszügige Wohnungen – je zwei mit 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern. Auf Ihrem Balkon oder dem Sitzplatz geniessen Sie den Morgenkaffee oder den wohlverdienten Feierabend.

Haben Sie es gern gemütlich und ruhig, sind Sie hier genau richtig.

Ihr neues Zuhause

Individuelle Grundrisse

Die Gebäude an der Kellermatt 2 und 2a machen Eindruck. Der natürliche Baustoff Holz prägt das Ambiente, innen wie aussen. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Aussenwärmedämmung sowie Bodenheizung sorgen für ein nachhaltig gutes Klima.

Die Einheiten in beiden Häusern sind geräumig, und sie bestechen durch individuelle Grundrisse. Farb- und Materialkonzept sind ideal aufeinander abgestimmt.

Studieren Sie die Wohnungspläne, entdecken Sie Details wie die Galerie

im Dachgeschoss des ehemaligen Bauernhauses – oder die Dachgauben beim Neubau. Zwei Aussen- und neun Tiefgaragen-Parkplätze sowie ein kleiner Spielplatz auf dem Gelände runden das Angebot ab.

Also: Historisch-heimeliges oder ländlich-modernes Wohngefühl? Natürlich haben Sie die Wahl.





Verkehrsanbindung

Zentrale Lage

In Kaisten wohnen Sie verkehrstechnisch bestens. Die Autobahnanschlüsse «Stein» und «Frick» sind sieben Kilometer entfernt.

Baden, Brugg, Basel, Aarau und Lenzburg erreichen Sie mit dem Auto in 30 Minuten. Nach Olten, Zürich und zum Flughafen Zürich dauert die Fahrt 45 Minuten. Über die Grenze – nach Laufenburg und Bad Säckingen – ist es sowieso ein Katzensprung.

Auch mit dem öffentlichen Verkehr fahren Sie gut. Je nach Reiseziel haben Sie mehrere Optionen. Bis zu

den Bushaltestellen «Lümberg» oder «Gemeindehaus» sind es etwa vier Gehminuten. Kurz darauf stehen Sie am Interregio-Bahnhof Frick oder in Laufenburg – mit entsprechendem Anschluss.

Und in der Freizeit? Heuberg, Jurapark Aargau, Schlösser, Bäder und natürlich der Rhein – Sie leben mitten in einem herrlichen, abwechslungsreichen Naherholungsgebiet. Viel Vergnügen!

Lage

Kaisten? Natürlich!

Ihr neuer Wohnort liegt neben Laufenburg und – richtig idyllisch – direkt am Hochrhein. Bewaldete Hügel des aargauischen Tafeljuras und weite Felder prägen hier die natürliche Landschaft des Fricktals. Ihr neues Leben in verträumter, windgeschützter, sonniger aber zentraler Ortslage im Ortskern von Kaisten.
















Kindergarten und Primarschule sind fünf Gehminuten entfernt. Mit dem Fahrrad sind es sieben Minuten bis zur Oberstufe in Laufenburg.

Alles vor der Haustür! Volg mit Post-Service, Bankfiliale, Arzt, Restaurants – im Dorf finden Sie das ganze Angebot für Ihren Alltag. Und für grössere Einkäufe? Laufenburg ist ca. drei, das regionale Zentrum Frick etwa fünf Kilometer entfernt.

Freuen Sie sich auf ein intaktes, lebendiges Dorf mit gemütlicher Atmosphäre und entdecken Sie das vielfältige Vereinsangebot.



Legende

-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  Einkaufen
-  Post
-  Bank
-  Tankstelle
-  Restaurant
-  Arztpraxis
-  Spital
-  Apotheke
-  Kita
-  Schule
-  Sporthalle
-  Museum
-  Freibad

Natürlich
Kaisten

Angebot

Haus A

Whg.-Nr.	Objekt	Geschoss	Zimmer	BWF m ²	Wohnfläche HNF m ²	Balkon/Sitzplatz m ²	Garten m ²	Keller m ²
A1	Wohnung	EG	4.5	125	110	29.5	48	10
A2	Wohnung	EG	2.5	75	64	25.5	41.5	6
A3	Wohnung	1. OG	4.5	122	105	16.5	-	15
A4	Wohnung	1. OG	3.5	102	88	15	-	8
A5	Wohnung	DG	3.5	117	88	8.5	-	11
A6	Wohnung	DG	2.5	97	74	8.5	-	9

BWF = Bruttowohnfläche
HNF = Hauptnutzfläche

Es stehen für Haus A und B total 9 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Haus B

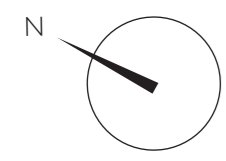
Whg.-Nr.	Objekt	Geschoss	Zimmer	BWF m ²	Wohnfläche HNF m ²	Keller m ²
B1	Wohnung	EG	3.5	91	63	10
B2	Wohnung	EG	2.5	78	51	6
B3	Maisonette-Wohnung	1.-2. OG	5.5	207	137	15
B4	Maisonette-Wohnung	1.-2. OG	4.5	157	102	8

BWF = Bruttowohnfläche
HNF = Hauptnutzfläche

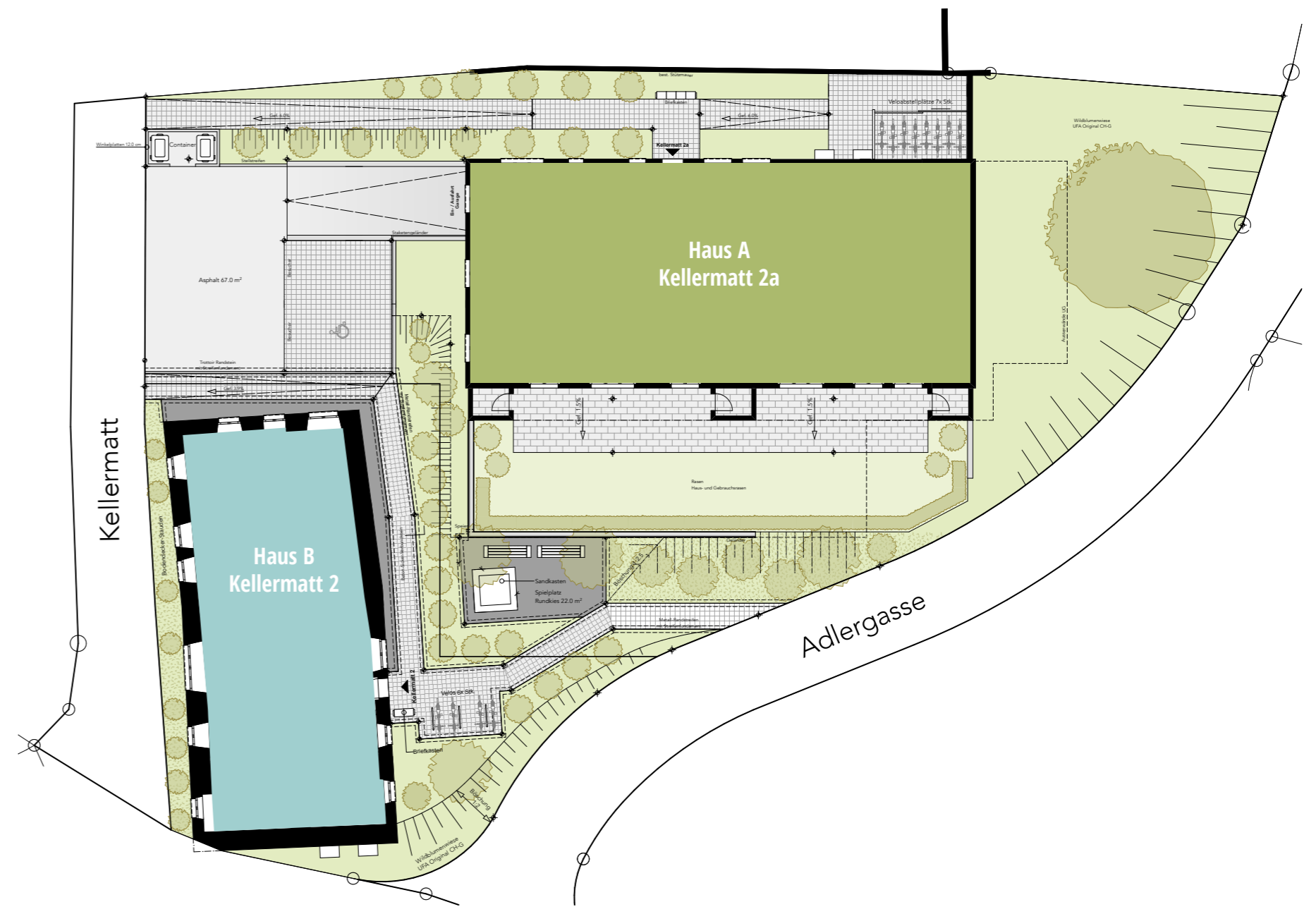
Es stehen für Haus A und B total 9 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.



Umgebungsplan



nicht massstabsgetreu

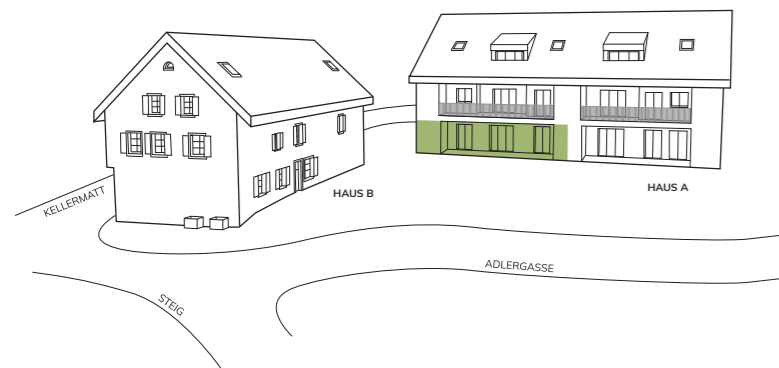




Grundrisse Haus A

Haus A

Erdgeschoss



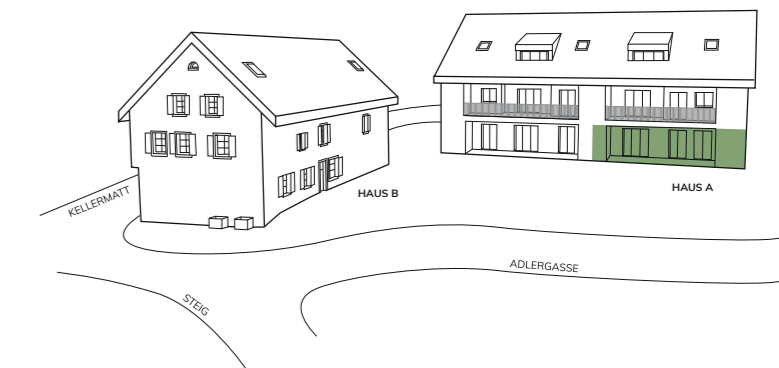
Wohnung A1 - 4.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 125 m²
Wohnfläche HNF 110 m²
 Aussensitzplatz 29.5 m²
 Reduit 4 m²
 Garten 48 m²
 Keller 10 m²



Haus A

Erdgeschoss



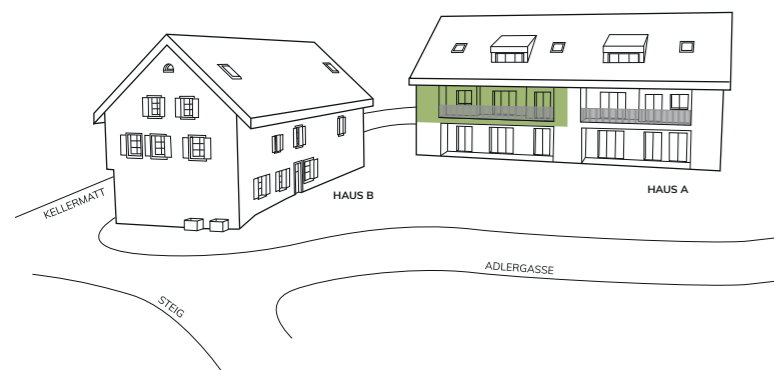
Wohnung A2 - 2.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 75 m²
Wohnfläche HNF 64 m²
 Aussensitzplatz 25.5 m²
 Reduit 2 m²
 Garten 41.5 m²
 Keller 6.0 m²



Haus A

1. Obergeschoss

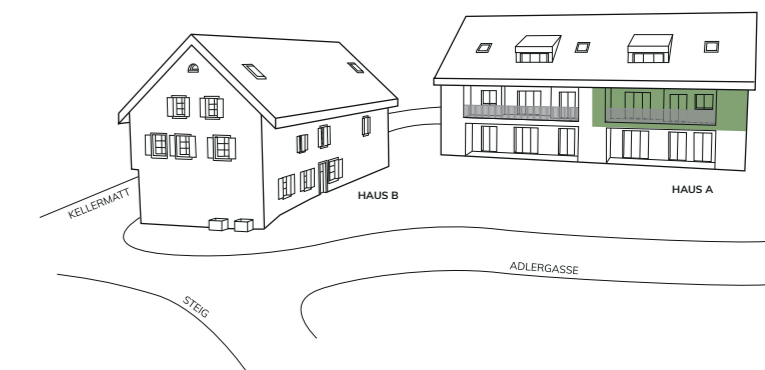


Wohnung A3 - 4.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 122 m²
Wohnfläche HNF 105 m²
 Balkon 16.5 m²
 Reduit 4 m²
 Keller 15 m²

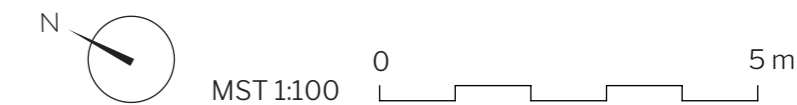
Haus A

1. Obergeschoss



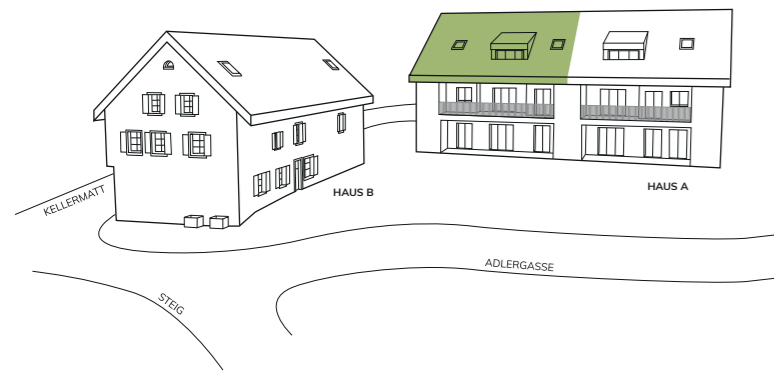
Wohnung A4 - 3.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 102 m²
Wohnfläche HNF 88 m²
 Balkon 15 m²
 Reduit 2 m²
 Keller 8.0 m²



Haus A

Dachgeschoss

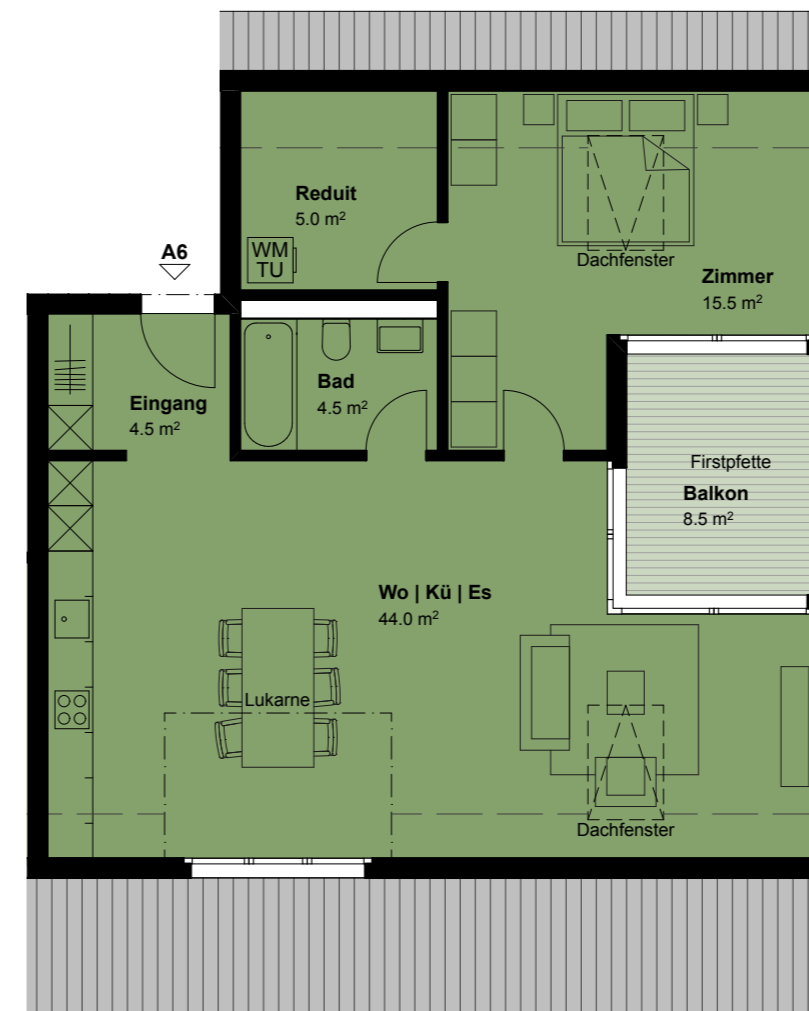
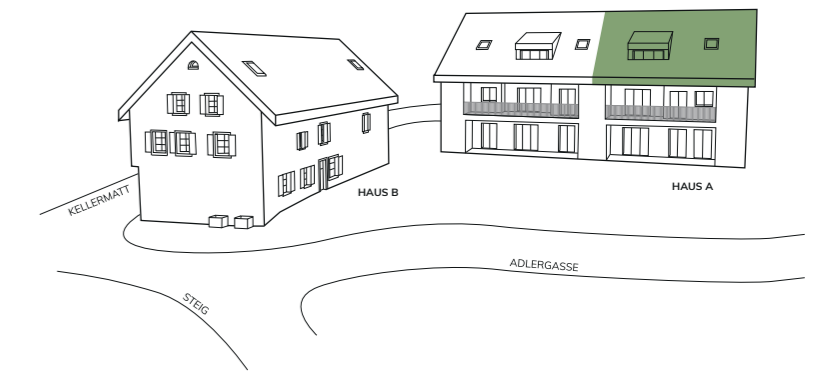


Wohnung A5 - 3.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 117 m²
Wohnfläche HNF 88 m²
 Balkon 8.5 m²
 Keller 11 m²

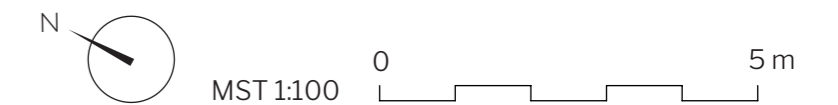
Haus A

Dachgeschoss



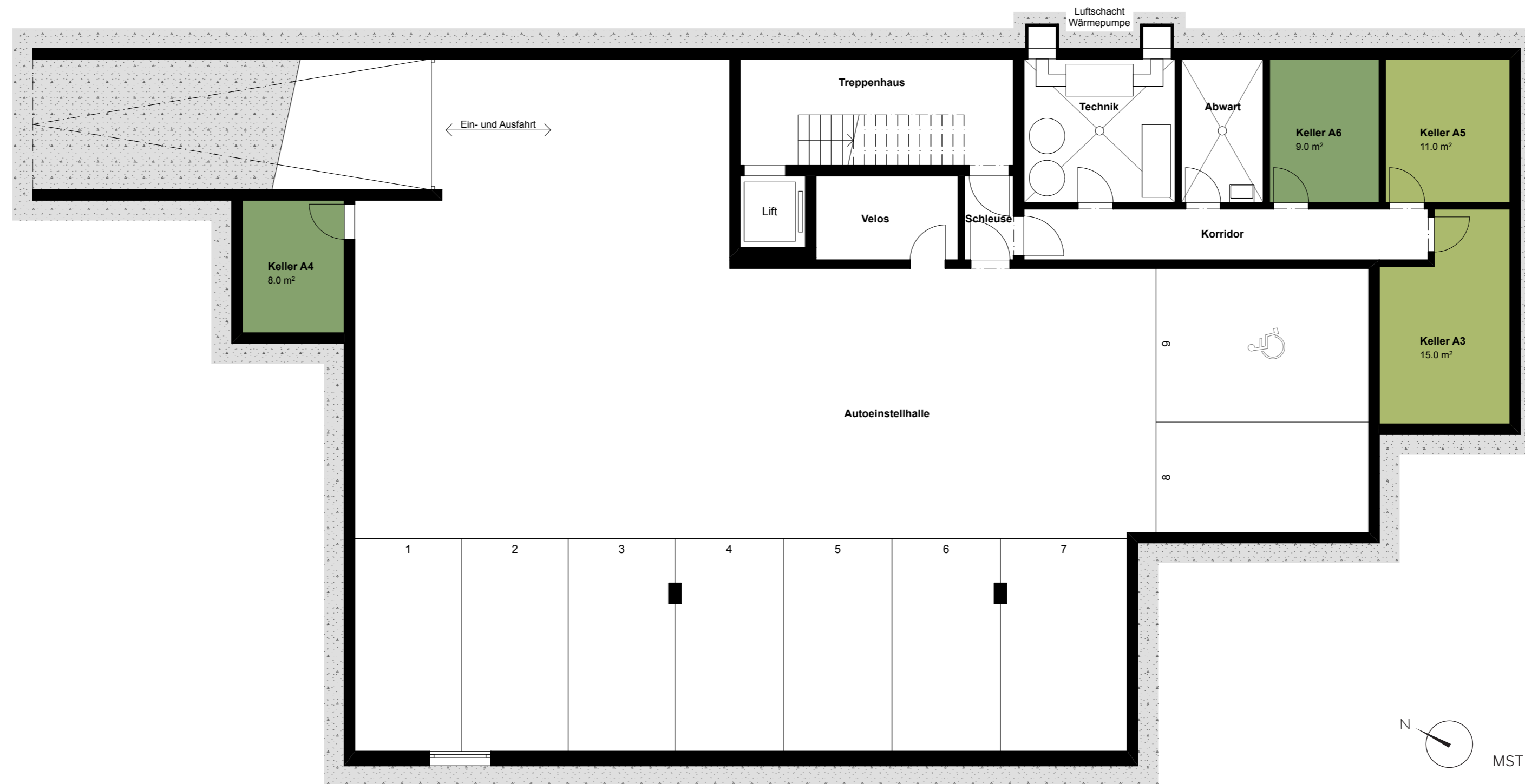
Wohnung A6 - 2.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 97 m²
Wohnfläche HNF 74 m²
 Balkon 8.5 m²
 Keller 9 m²



Haus A

Untergeschoss

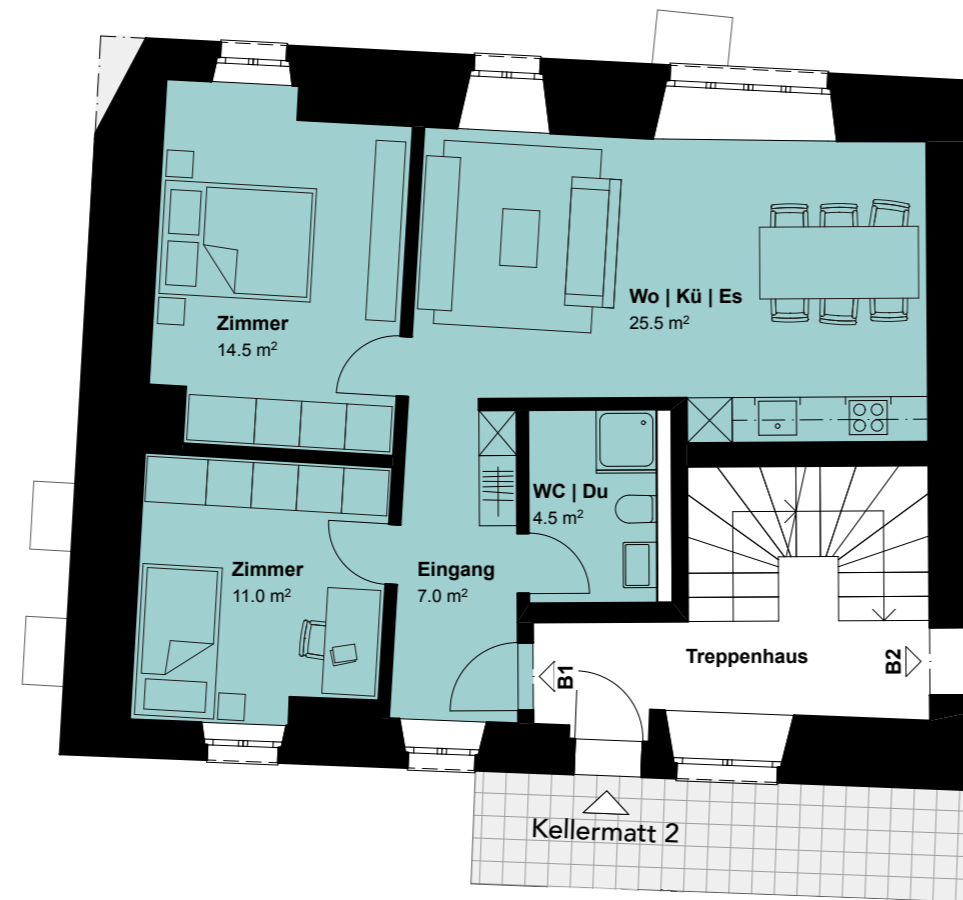
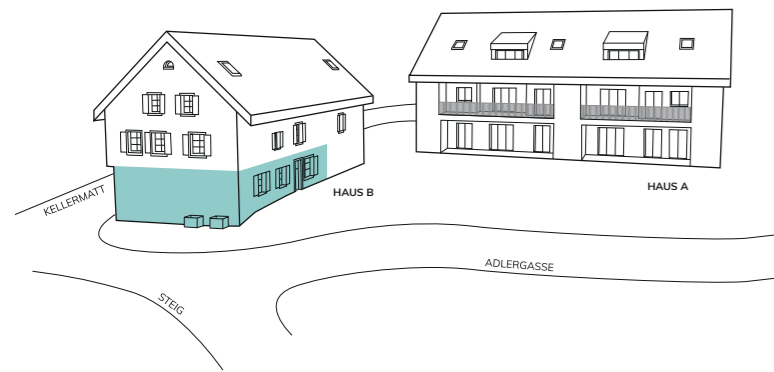




Grundrisse Haus B

Haus B

Erdgeschoss

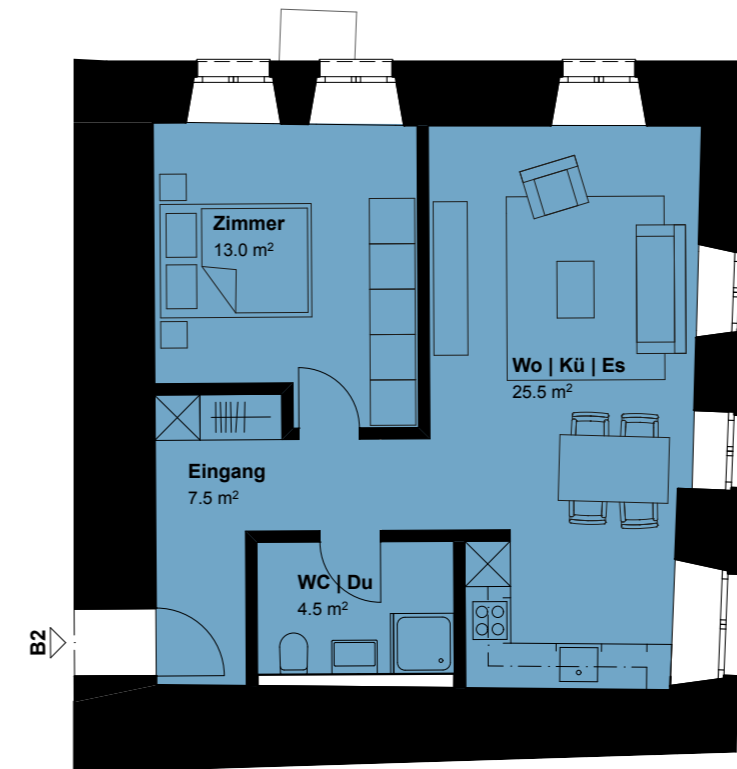
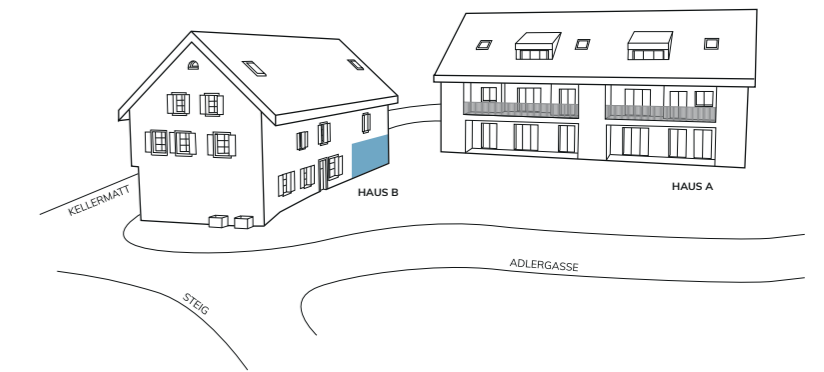


Wohnung B1 - 3.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 91 m²
Wohnfläche HNF 63 m²
 Keller 10 m²

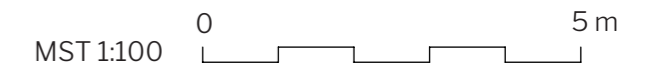
Haus B

Erdgeschoss



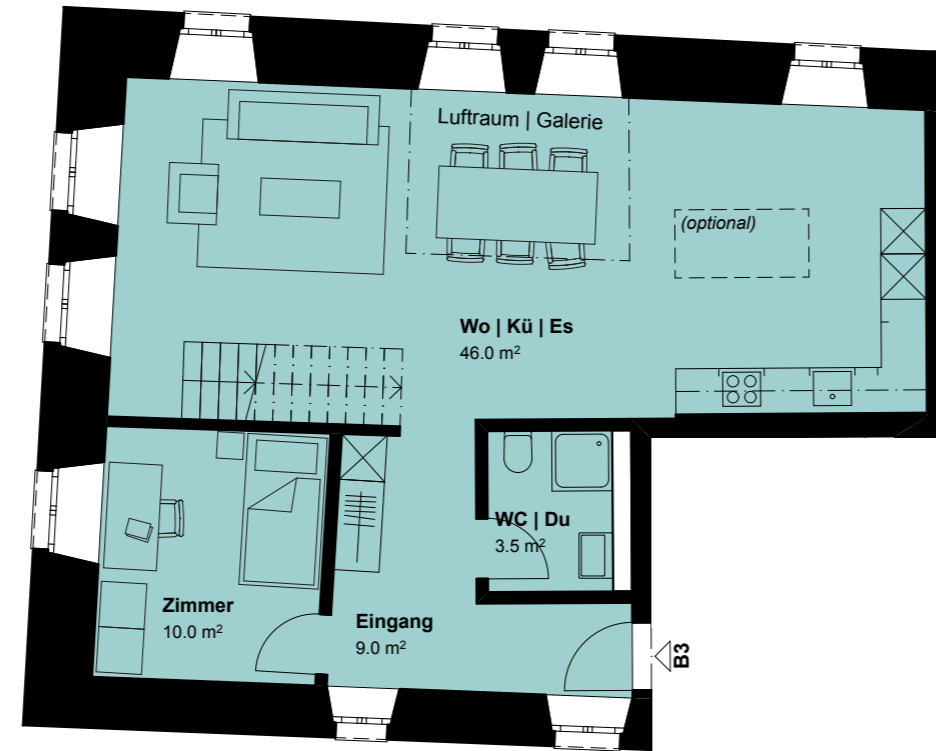
Wohnung B2 - 2.5 Zimmer

Bruttowohnfläche 78 m²
Wohnfläche HNF 51 m²
 Keller 10 m²



Haus B

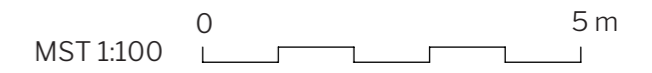
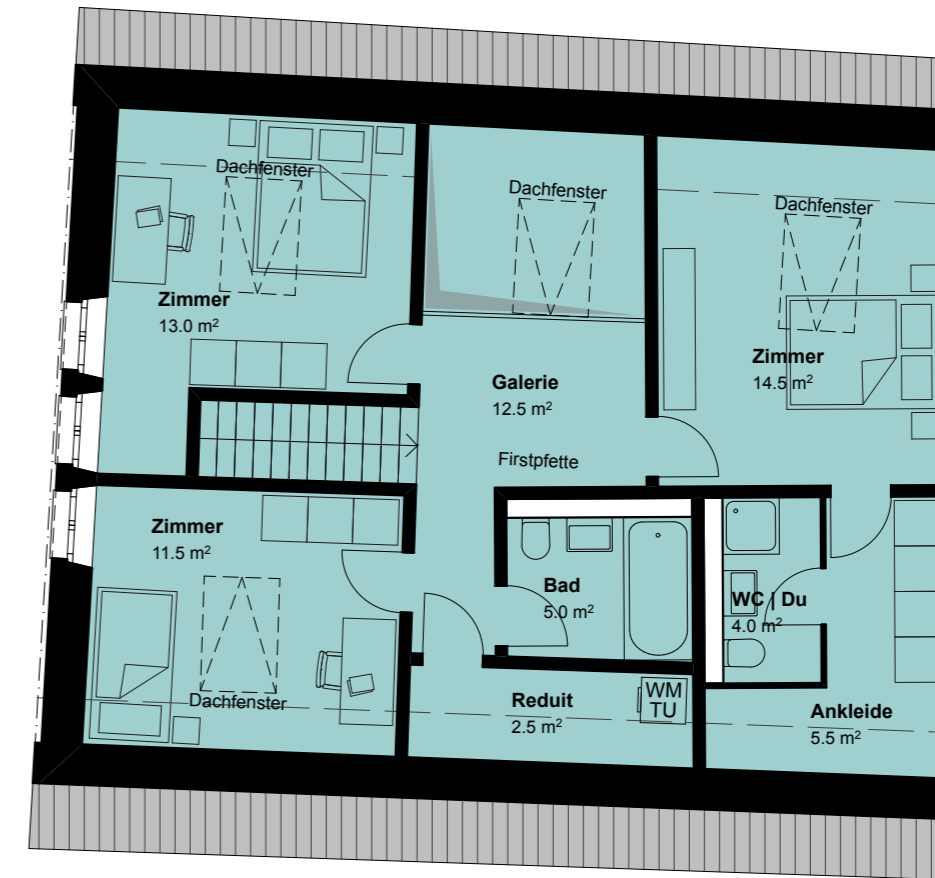
1.Obergeschoss



Wohnung B3 - 5.5 Zimmer

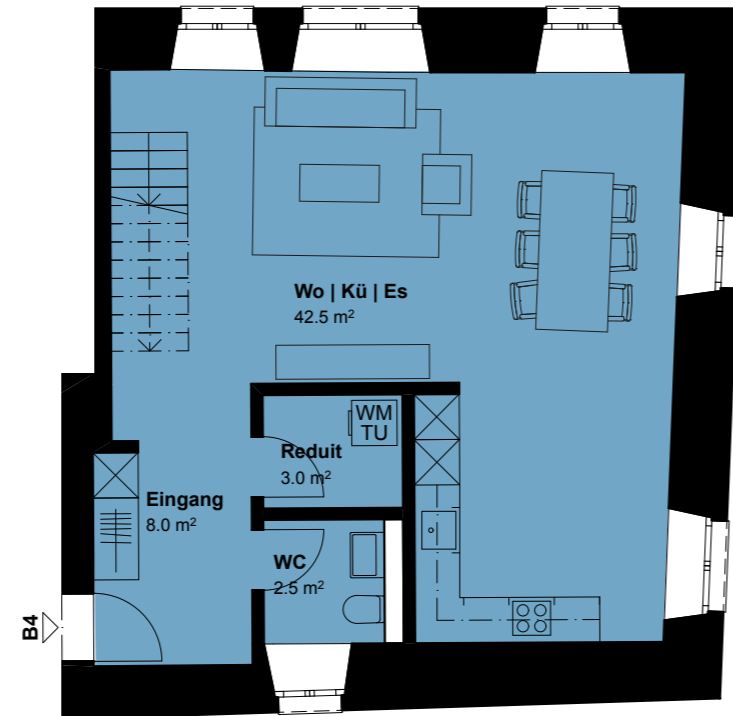
Bruttowohnfläche 207 m²
Wohnfläche HNF 137 m²
Keller 14 m²

Dachgeschoss



Haus B

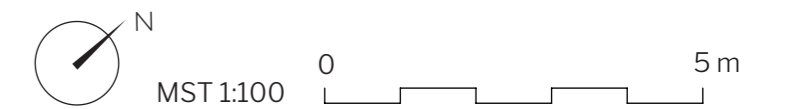
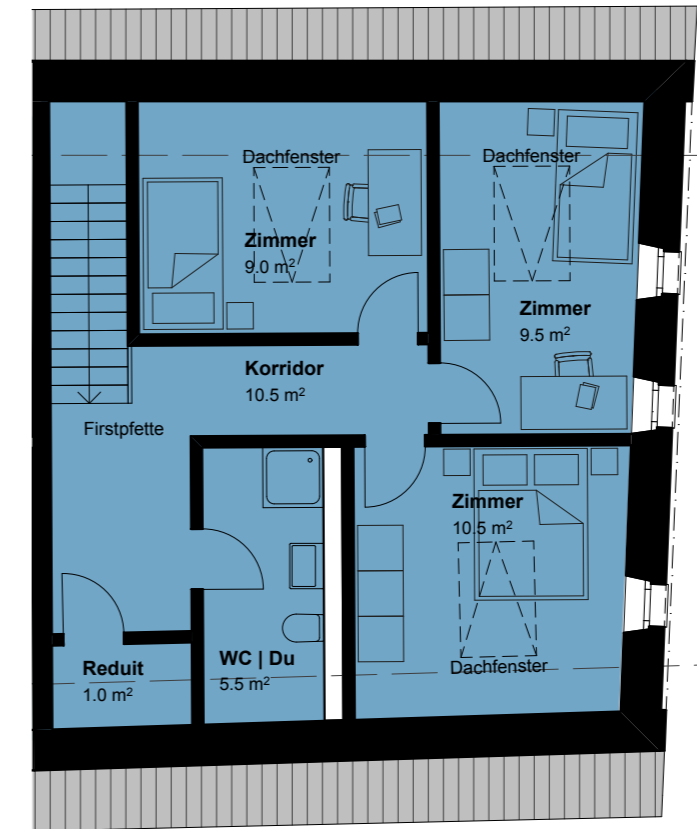
1.Obergeschoss



Wohnung B4 - 4.5 Zimmer

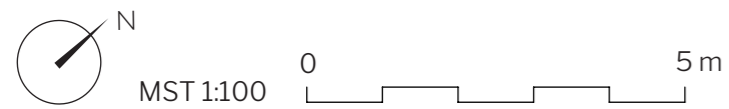
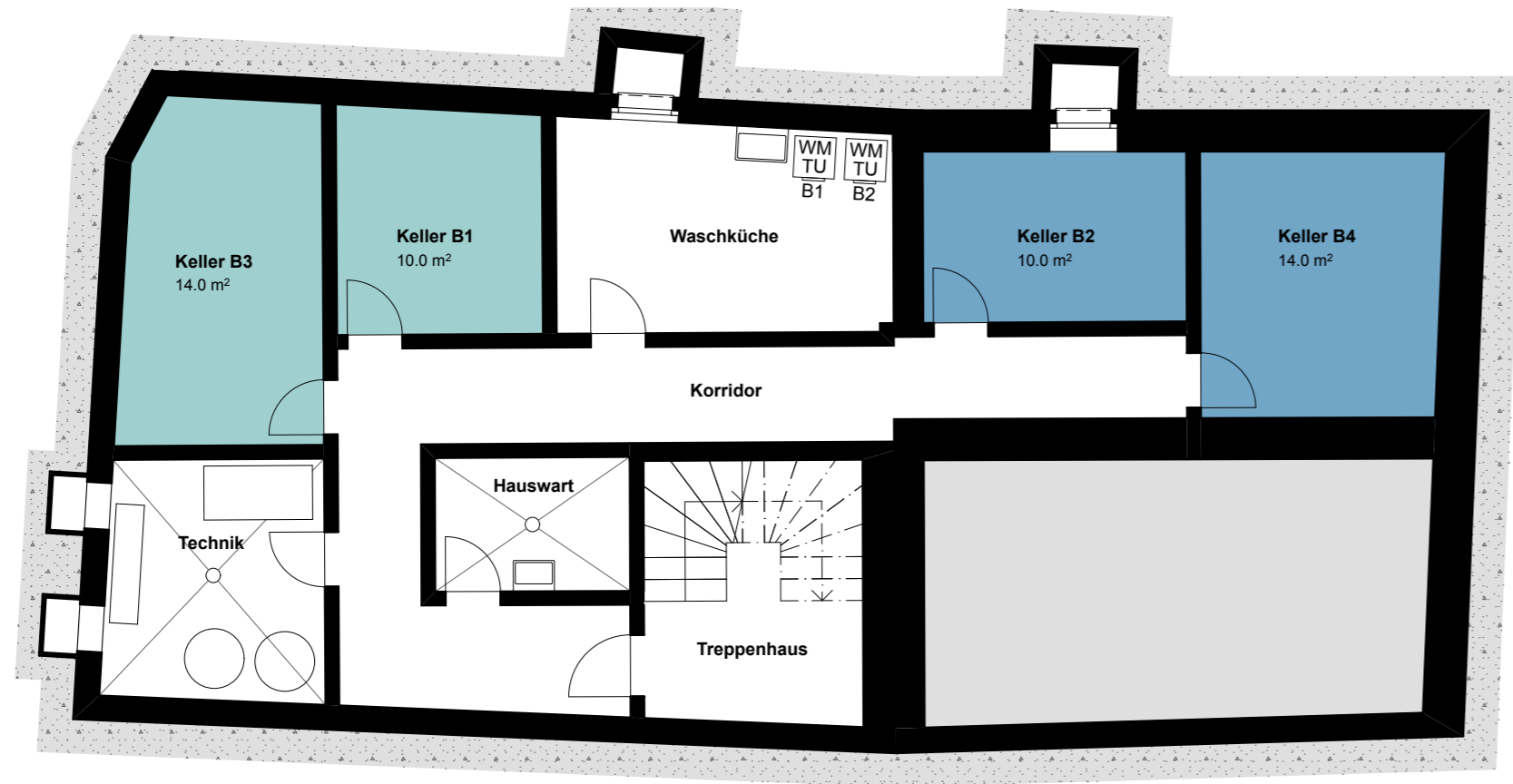
Bruttowohnfläche 157 m²
Wohnfläche HNF 102 m²
Keller 14 m²

Dachgeschoss



Haus B

Untergeschoss





Kurzbaubeschrieb

GEBÄUDEHÜLLE

Aussenfassade (Verputzte Aussenwärmedämmung) Haus A

Aussenwand Aufbau

Putzträgerplatte Schneider Wall 180 60 mm mit Rahmenholz 160 mm; Dämmung 160 mm OSB Platten Aussteifung + Dampfbrems Schicht 15 mm; Gipsplatten Diamant X direkt auf OSB Platten 12.5 mm.

Aussenfassade Haus B

Aussenwand Aufbau

Bestehende Aussenmauer mit Wärmedämmung 120 mm und Installationsschicht 40 mm; 2x Gipsplatten 12.5 mm.

Haus A und B Grundputz mit Armierungsgewebe; Silikat Deckputz abgerieben und 2-maligen Farbanstrich (gegen Algen- und Pilzbefall). XPS-Perimeterdämmung unter Terrain. Dämmung gemäss den Energievor-

schriften. Deckenuntersichten mit verputzter Aussenwärmedämmung. Holzverkleidung lasiert, heimische Hölzer, an den Balkonen Haus A; Aussenfensterbänke in Haus B in Alu.

Fenster

Kunststoff, weiss, 3-fach Vergasung, je ein Drehkippsbeschlag pro Fenster.

In Haus A Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren an allen Fenstern mit elektrischem Antrieb.

Haus B mit Klappläden.

Vorhangschienen, in Wohn-, Ess-, und Schlafräumen, direkt auf die Decke montiert; Ausführung in Doppellaufprofil.

Markisen

Bei allen Balkonen und Sitzplätzen je 1 Knickarmmarkise mit elektrischem Motor.

Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten in Uginox.

Bedachung

Ziegeldach in Naturfarben.

MATERIALISIERUNG ALLGEMEINTEILE INNEN

Hauseingänge aussen / Eingangshalle (EG)

Hauseingangstüren im Erdgeschoss aus Metall mit elektrischem Türöffner.

Türen von Tiefgarage zu den Treppenhäusern als Zargentüren.

Tor der Tiefgarage mit Servicetür und elektrischem Antrieb. Verzinkte Konstruktion mit Füllung aus Lochblech/Gitter oder gleichwertig. Öffnen von aussen per Handsender (1 Handsender pro APP) / Schlüsselschalter, von innen via Bodenkontakt oder Radar. Briefkastenanlage in Metall, Ausführung

gemäss Post-Norm, Schliessung mit Halbzylinder und über jeweiligen Wohnungsschlüssel.

Aufzüge

Der Aufzug in Haus A ist behindertengerecht nach Norm, Kabinenmass 110x140x215 cm, Kabinentableau mit digitaler Stockwerkanzeige, mit halbhoher Spiegelrückwand und Chromstahlhandlauf; Bodenbelag in Basalt analog Treppenhaus; Leuchte in Decke integriert.

Heizung

Für die Wärmeerzeugung kommt pro Haus ein Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Anwendung. Als Energiequelle dient die Umgebungsluft.

Wärmeverteilung: Fussboden- Niedertemperaturheizung mit Einzelraumregulierung über elektrische Raumthermostaten; Erfassung der Heizkosten mit Funk-Wärmezähler. Brauchwassererwärmung durch Wärmepumpe in Verbindung mit elektrischem Anschluss.

Lüftung

Garage: Natürliche Belüftung gemäss behördlichen Vorschriften.

Innenliegende Räume UG, etc.: Mechanisch Belüftung mit Einrohrsystem.

Innenliegende WC-Anlagen: Mit geräuscharmen UP Umluftventilatoren, über Lichtschalter/Intervall gesteuert (Bedarfslüftung mit Nachlauf).

Küche: Küchenabluft wird durch eine geräuscharme Umlufthaube mit Aktivkohlefilter gereinigt.

Sonnerie und Gegensprechanlage

Videogegensprechanlage und Türöffner beim Hauseingang und an zentraler Stelle in der Wohnung.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage für alle Zugänge wie Hauseingänge, Haupteingang mit elektrischem Türöffner, restliche Schliessanlage mechanisch, Treppenhaus, eigene Kellerräume, eigenen Briefkasten, Veloräume und Gemeinschaftsräume; Pro Wohnung 5 Schlüssel, 1 Handsender pro APP für das Garagentor.

Bodenbeläge

Tiefgarage: Hartbeton mit Parkplatzmarkierung.

Restliche Räume UG: Zementüberzug im

Verbund mit Beton roh oder zum Streichen. Haupteingänge, Treppenläufe und Podeste der Treppenhäuser ab UG bis OG: Basalt mit Sockel geklebt.

WOHNUNGEN

Bodenbeläge/Wandbeläge/Decken

Bodenbeläge in den Nasszellen und im Reduit: Natursteinbelag Basalt im Format 300x600x12 mm Farbe Anthrazit/Dunkelgrau mit Sockel in Basalt.

Bodenbeläge in den Bereichen Entrée, Essen, Wohnen, Küche und Schlafen: Parkett Eiche hell, geölt, matt 900x90x11 mm und weitere Formate und Hölzer im Standard Budget erhältlich; jeweils mit Holzsockel Balkone, Sitzplätze und Reduits aussen Zementplatten 400x600x40 mm.

Wandbeläge in den Nasszellen im Spritzbereich Dusche, Badewanne und Labo: Natursteinbelag Travertin im Format 600x900x12 mm, Farbe Beige.

Wandbeläge in den Wohnungen: mit imprägnierten Wandplatten, zur Aufnahme von keramischen Platten (raumhoch) geeignet. Oder teilweise mit Spachtelputz 1-3 mm und Abrieb (Korn 1.5 mm Feinere Abriebe mög-

lich, 0.5 - 1.0 mm, nach Käuferwunsch und Kostenübernahme/Freigabe) zum Streichen, Farbton NCS S 0500-N. Alle Decken in den Sanitärzellen mit Einschicht Weiss/Spachtelputz Oberfläche Q3, gestrichen Farbton NCS S 0500-N.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren: Stahlzargentür mit einschlagendem Türblatt, schall- und feuerhemmend Ei 30, werkseitig beschichtet, mit Spion, Schloss mit Zylinderabschnitt, Drücker und Schild mit Sicherheitsrosette Edelstahl matt.

Zimmertüren: Stahlzargentür mit stumpf einschlagendem Türblatt. Blatt mit umlaufender Massivholzeinlage und Hartplattendeck HDF. 15mm Spalt bei innenliegenden Nasszellen für nachströmende Luft, inkl. Drückergarnituren mit einfachem Schloss.

Garderoben: Bestehend aus Wandschrank mit verstellbaren Tablaren und offenem Garderobenteil mit Kleiderstange (seitlich eingespannt, verdeckte Montage). Fugenlose MDF Wand- und Deckenverkleidung. Garderobenboden als Revisionsöffnung für darunterliegende Heiz- und Sanitärverteilung, Rückwand mit Revisionsöffnung für dahinterliegende Elektroverteilung.

Einbauschränke als Garderobe-, Tablar- oder Putzschrank (inkl. nötigen Zwischenwänden).

Sanitär

Gemäss Apparatliste von Sanitas Troesch Bodenebene Duschen mit Glastrennwand Waschmaschine Fabrikat Siemens WU14Q420/Trockner Fabrikat Siemens WT43RT20.

Wohnung 1 und 2 in Haus B haben den Waschturm mit Absperrventil im Waschraum im Untergeschoss; Waschmaschine/Trockner Fabrikat Siemens WU14Q420.

Frostsichere Wasseranschlüsse an Gartensitzplätzen und Balkonen in EG und OG. Zentrale Entkalkungsanlage im jeweiligen Technikraum.

Küche

Küchen von: KÜCHEN Planungsstudio Orlando.

Fronten: Kunstharz beschichtet Farbe Weiss. Blende über Hochschränke und Oberbauten. Griff Metall in Edelstahloptik Sockel: 10 bis 15 cm hoch.

Schubladen: überwiegend Geräuscharme Vollauszüge mit Selbsteinzug.

Abfalltrennsystem mit Auszug Müllex Single 35 Abdeckungen: Naturstein Granit Nero Africa poliert, Tiefenschwarz, 30 mm. Rückwände zwischen Oberschränken und Unterbauten: Glasrückwand in verschiedenen Farben gemäss Budget.

Geräte:

- Siemens Kochfeld Herd-Set HE 213ABS0+EA645GN17+HZ531000
- Siemens Dampfabzug Flachschildhaube /Aktivkohlefilter C
- Siemens Backofenset HB213ABS0 + ET645HN17E Einbaubackofen, Schwarz/Edelstahl
- Siemens Kühl-Gefrierschrank, 1775 mm Nutzinhalt gesamt: 265 l
- Siemens Einbau-Geschirrspüler 81.5 cm, A++/A, iQ300 vollintegrierbar
- Spüle Franke EPOS EOX110-45, Edelstahl glatt
- Armatur Franke ATLAS NEO, Zugauslauf, Hochdruck

ELEKTRISCHE AUSRÜSTUNG

Apparate

Apparate in den Wohnungen: Weiss; ganze Lichtinstallationen mit FI-Schutz, zudem

Störensteuerung.

In allen Zimmern Stören-(Haus A) und Lichtschalter/Steckdose beim Zimmereingang, Vorbereitung Lampenanschlussstelle an der Decke, 3-fach Steckdose davon je eine schaltbar (parallel geschaltet zu Deckenanschluss).

Wohnen/Essen 3 Dreifachsteckdosen Entrée/Korridore mit Lichtschaltern am Eingang kombiniert mit Steckdose.

Nasszellen mit Spiegelschrankanschluss, Deckenanschluss. Anschluss von Abluftventilatoren, geschaltet via separaten Lichtschalter. Je Nasszelle 1 separate Steckdose.

Reduit mit Deckenanschluss, Steuerung über Schalter, eine 3-fach Steckdose.

Küche mit Anschlüssen für Unterschranksbeleuchtung (integrierte Beleuchtung im Dampfabzug), Deckenanschluss, Balkone und Sitzplätze mit wasserfester Steckdose und Anschluss für die Aussenbeleuchtung.

Kellerräume mit LED-Röhrenleuchte und eine 3-fach Steckdose.

Trockenräume mit Secomat mit ChipCard oder ähnliches System für die direkte Verrechnung mit den Bewohnern.

Leuchten

Alle gemeinschaftlich genutzten Räume erhalten im UG und in allen Treppenhäusern Leuchten gemäss Lampen- und Beleuchtungskonzept des Architekten.

Aussenbeleuchtung gemäss Lampen- und Beleuchtungskonzept Elektroplaners.

Küchen erhalten Unterbauleuchten, integrierte Beleuchtung im Dampfabzug.

Entrée mit Deckenspot.

Alle Räume erhalten Deckenauslässe.

Multimediaanschluss

Multimediaanschlüsse, sternförmige Installation; im Wohnzimmer 1 Multimediadose.

Tel/R/TV/Internet; in den Schlafzimmern wird eine Dose inkl. Leerrohre montiert.

Verkabelung käuferseits.

NEBENRÄUME

Keller

Kellertrennwände gemauert mit Abschlussstür.

Bodenbelag: Zementüberzug im Verbund mit Beton roh oder zum Streichen.

Bezugstermin

Voraussichtlicher Bezugstermin März 2021.

Stand 08. Mai 2020

Änderungen bleiben vorbehalten. Sollten die bereits definierten Modell-Typen einzelner Geräte zum Zeitpunkt der Bestellung nicht mehr erhältlich sein, sind Geräte gleichwertiger Qualität im Kaufpreis inbegriffen.

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns sehr und geben Ihnen gerne weitere Auskünfte.

Persönliche Beratung & Verkauf

Primus Property AG
Bahnhofplatz 3h
5000 Aarau

062 503 71 81
info@pripro.ch



Ein Projekt der

MCI Group
Landstrasse 140
8957 Spreitenbach



www.natuerlich-kaisten.ch