Gepflegtes Einfamilienhaus an zentraler Lage, mit Wohnen über den Dächern

Von privatem Eigentümer zu verkaufen:
Einfamilienhaus
Dorfstrasse 20a, 5082 Kaisten

Nettowohnfläche	219 m²
Grundstückfläche	309 m²
Richtpreis	CHF 970‘000

Kontakt Markus Gresch, Gresch Bauwert
Bahnhofstrasse 6a, 5210 Windisch
+41 79 249 26 11
info@bauwert.ch

Strassenseite Osten

Gartenseite Westen

Garten

Daten im Überblick

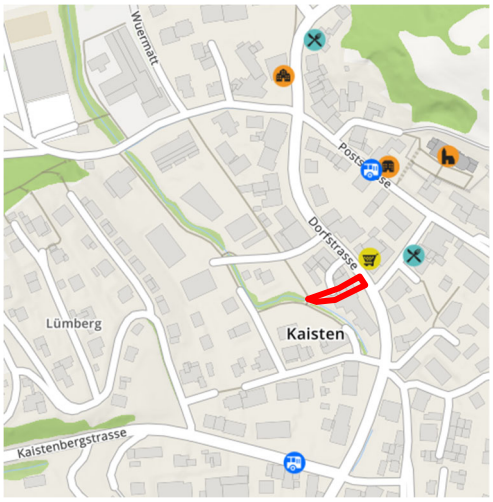
Objekt	5-Zimmer-EFH mit Autounterstand Dorfstrasse 20a 5082 Kaisten	
Grundstück	Grundstück-Nr.	1719
	Fläche	309 m²
	Gebäude	127 m²
	Gartenanlage	182 m²
Gebäude	Einfamilienhaus	Vers.-Nr. 939
	Baujahr	2000
	Renovationen	2025
	Gebäudevolumen	1‘408 m³
	Wohnfläche (HNF)	219 m²
	Nutzfläche (+NNF)	328 m²
Verkaufspreis	Richtpreis CHF 970‘000	
Übergabedatum	Nach Absprache	
Eigentümer / Verkäufer	Christian Siebenhaar Dorfstrasse 20a 5082 Kaisten	
Kontakt	Markus Gresch Gresch Bauwert Bahnhofstrasse 6a 5210 Windisch +41 79 249 26 11 info@bauwert.ch	
Stand Doku	03.08.2026	

Lage

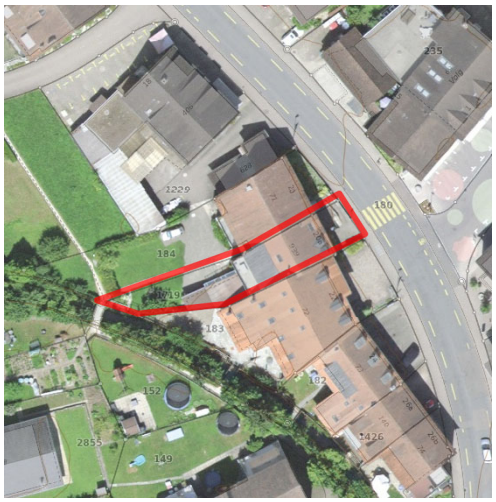
Kaisten

Einwohner (Stand 31.12.2025): 3‘084
Steuerfuss (Steuerperiode 2025): 102%

Objekt



Situation im Dorf



Luftbild

Das Objekt befindet sich mitten im Dorfzentrum von Kaisten, vis à vis vom Volg, und wenige Gehminuten von Kindergarten / Schulen (über sicheren öffentlichen Fussweg) sowie Bushaltestelle Gemeindehaus entfernt.
Die Zufahrt zum Objekt ist einerseits direkt von der Dorfstrasse auf den östlichen Hausvorplatz mit Besucherparkplatz, und andererseits über die nördlichen Nachbargrundstücke mit Fuss- und Fahrwegrecht auf den westlichen Vorplatz mit Autounterstand.
Die Morgensonne scheint auf die Strassenfassade und auf der Gartenseite sowie Balkon und Terrassen kann die Abendsonne genossen werden. Vom Wohngeschoss mit Terrasse besteht freie Aussicht Richtung Westen. Die Gartenseite ist von der Dorfstrasse abgewandt und ruhig.

Die Infrastruktur von Kaisten ist mit folgenden Gehdistanzen erreichbar:

Volg mit Poststelle	30 m
Kindergarten am Bach	200 m
Primarschule	240 m
Bushaltstelle	140 m

Das Objekt grenzt auf der Westseite direkt an den idyllischen Kaisterbach. Vom Garten führt eine eigene Aussentreppe in das Bachbett. Vom angrenzenden öffentlichen Fussweg ist das Schulareal mit seinen Aussenplätzen und Sportanlagen sowie die Wanderwege in die intakte Landschaft gut und sicher erreichbar.

Beschrieb

Einfamilienhaus

Vers.-Nummer	939
Örtliche Lage	Dorfstrasse 20a
Baujahr	2000
Schätzung AGV	07.08.2015
Neuwert AGV	CHF 929‘000 (per 2025, exkl. Umgebung)
Gebäudevolumen	1’408 m³ (nach SIA 116)
Renovationen	2002: Pergola 2004-5: Wasserenthärtungsanlage, Bodenbeläge 2015: Schopfanbau, Verbundsteine 2016-18: Glasdach Pergola, Badmöbel, Maler innen 2021: Fassaden 2025: Heizung (Wärmepumpe), Boiler

Flächen

Beschrieb		Aussen-Nutz-Fläche	Neben-Nutz-Fläche	Haupt-Nutz-Fläche
UG	Treppen, Korridor		14.5 m²	
UG	Keller		10.4 m²	
UG	Waschen		18.1 m²	
UG	Pergola, Unterstand	20.0 m²		
UG	Schopfanbau	12.0 m²		
EG	Abstellraum Aussen		12.9 m²	
EG	Eingang, Treppen			26.9 m²
EG	Reduit			2.9 m²
EG	Werkraum, Heizung		43.0 m²	
EG	Abstellraum		10.3 m²	
1.OG	Treppen, Korridor			14.8 m²
1.OG	Zimmer 1 Nordwest			20.1 m²
1.OG	Zimmer 2 Südwest			19.8 m²
1.OG	Balkon	7.6 m²		18.2 m²
1.OG	WC			2.9 m²
1.OG	Zimmer 3 Südost			13.7 m²
1.OG	Bad			14.8 m²
2.OG	Treppen, Vorplatz			11.2 m²
2.OG	WC			2.9 m²
2.OG	Wohnen West			33.6 m²
2.OG	Terrasse	22.8 m²		
2.OG	Küche, Essen Ost			24.5 m²
2.OG	Abstellraum Küche			4.1 m²
DG	Galerie			26.6 m²
Total		62.4 m²	109.2 m²	218.8 m²

Konstruktion Das Einfamilienhaus ist in Massivbauweise (Beton, Kalksand- und Backstein) und mit dem Dach als Holzkonstruktion errichtet.

Gebäudehülle Die Fassade (Zweischalenmauerwerk) ist verputzt und gestrichen. Das Satteldach ist ziegelbedeckt. Die Fenster sind aus Holz und auf der Westseite mit Rafflamellenstoren beschattet.

Ausbau Die Böden sind mit Kork, Parkett oder keramischen Platten belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, in den Nassräumen zusätzlich mit keramischen Platten belegt. Die Decken sind aus Putz oder mit Täfer belegt. Im 1. Obergeschoss (Schlafgeschoss) befindet sich das Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Doppellavabo mit Bijoumöbeln sowie das separate WC mit Lavabo. Ein weiteres WC mit Lavabo ist im 2. Obergeschoss (Wohngeschoss). Auf gleicher Etage ist die Einbauküche in hochwertiger Qualität. Im Abstellraum Erdgeschoss sind Anschlüsse für ein zusätzliches WC mit Lavabo vorhanden.

Technik Die haustechnischen Installationen wie Elektrisch, Sanitär, Heizung sind gut und entsprechen heutigem Standard. Die Wärme wird mit der neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe (2025) erzeugt, das Warmwasser über einen separaten Boiler erwärmt. Die Abgabe der Heizwärme an die Räume erfolgt über Radiatoren. Das Gebäude verfügt zudem über eine Wasserenthärtungsanlage.

Umgebung Die Aussenplätze auf der Ost- und Westseite sind mit Verbundsteine befestigt, Stützmauern begrenzen die Aussentreppe und Rampe zum Hauseingang. Der Garten ist mit Rasen und einzelnen Sträuchern bepflanzt und zum Kaisterbach mit einem Holzzaun gesichert.

Zustand Die Liegenschaft aus dem Baujahr 2000 wurde sorgfältig gepflegt und teilweise in den letzten Jahren erneuert. Es besteht keine unmittelbar anstehender Erneuerungsbedarf.

Erdgeschoss, Eingang

Erdgeschoss, Werkraum

1.Obergeschoss, Zimmer 2 Südwest

1.Obergeschoss, Bad

2.Obergeschoss, Küche

2.Obergeschoss, Essen Ost

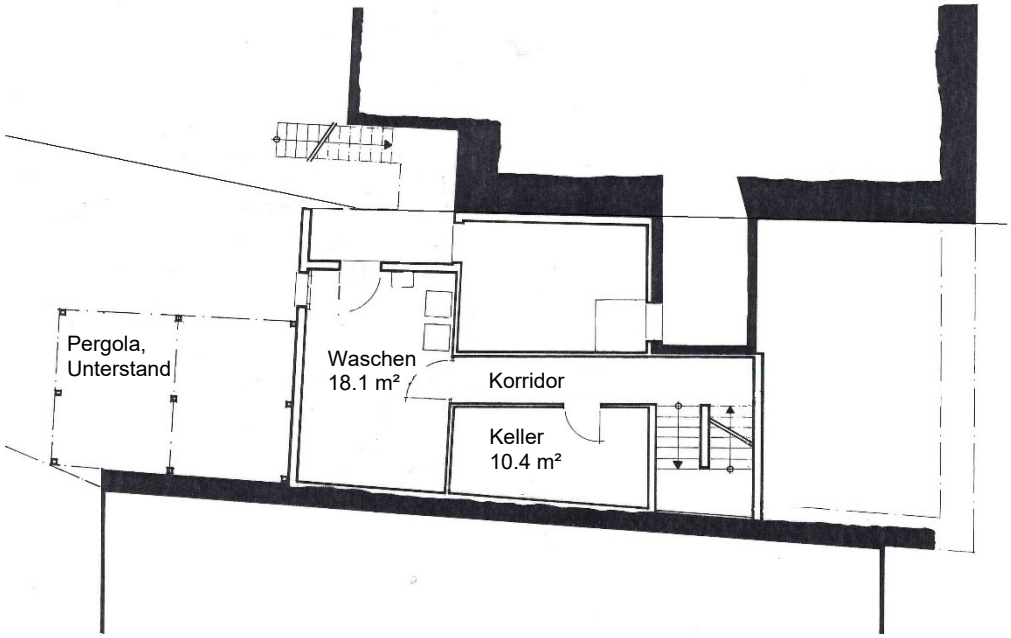
2.Obergeschoss, Wohnen West

Dachgeschoss, Galerie

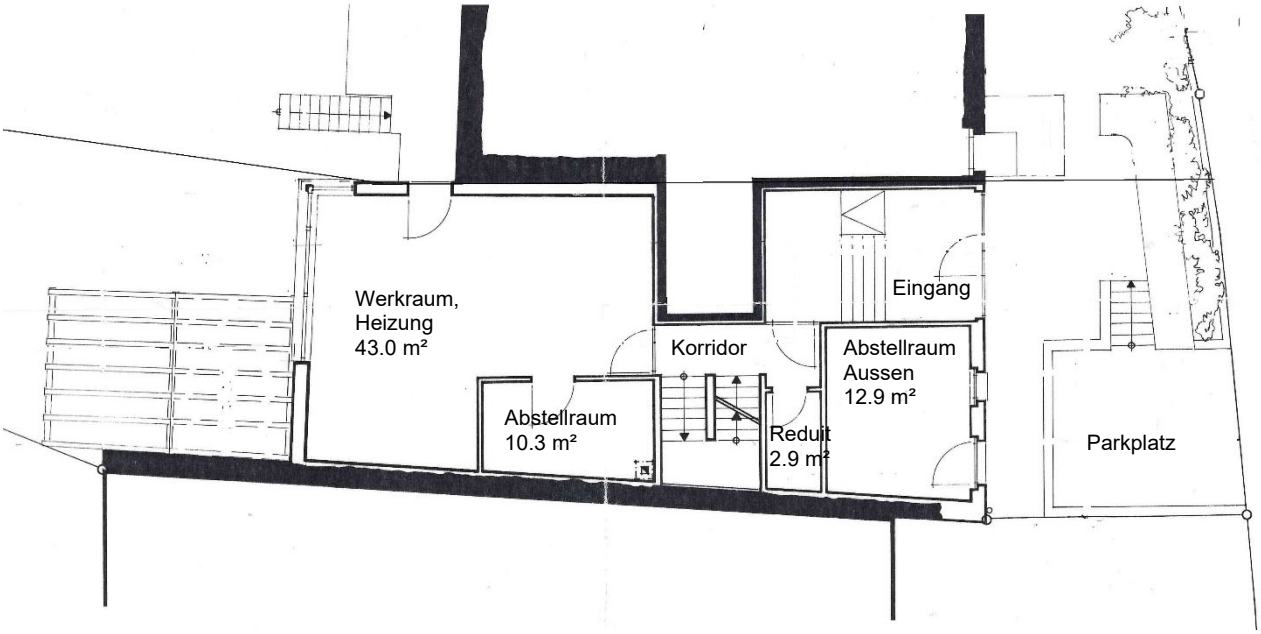
Planunterlagen

Situation

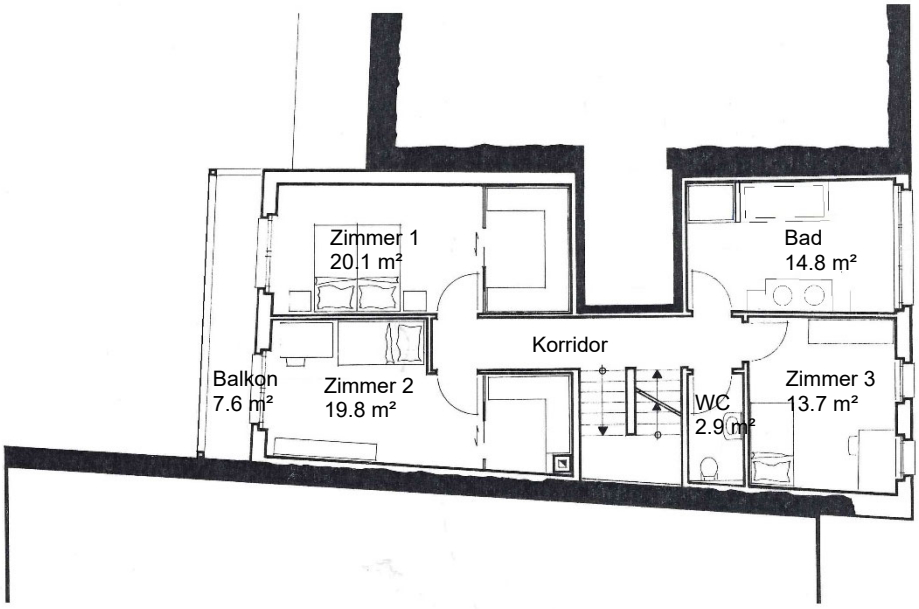
Grundriss Untergeschoss



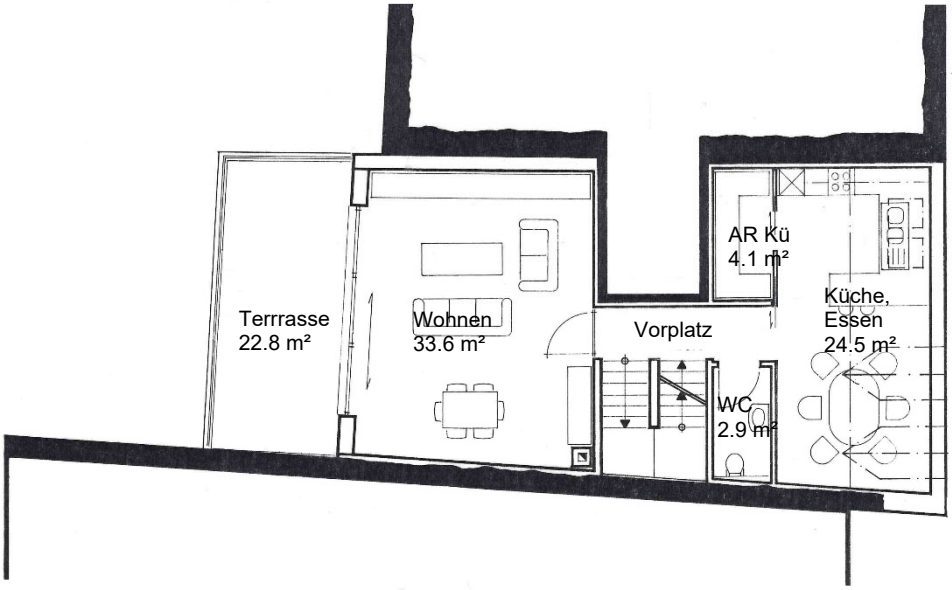
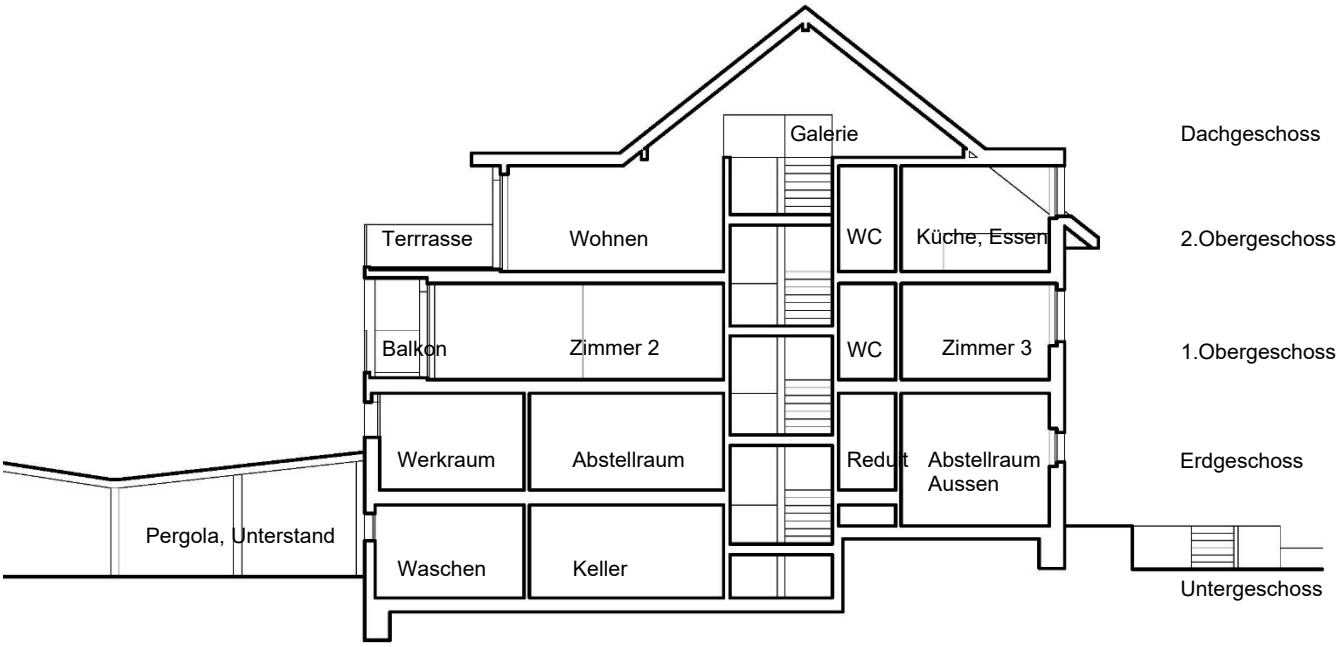
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Schnitt