

Einfamilienhäuser in Passivhaus-Qualität (Minergie-P)



Generalunternehmer



OptiCasa AG
Feldstrasse 80
8180 Bülach

Verkauf

OptiRenova AG
Hofstrasse 15
8181 Höri
Tel.: 044 864 1990
www.optirenova.ch



Über Fisibach

Die Gemeinde Fisibach

Fisibach liegt 378 m über Meer direkt an der aargauisch-zürcherischen Kantonsgrenze, eingangs des idyllischen Bachsertales, nah dem Rhein und der Landesgrenze zu Deutschland.

Romantische Wald- und Naturlandschaften mit vielen Velowegen und Grillplätzen bieten einen hohen Freizeitwert.

Fisibach zählt heute über 360 Einwohner und organisiert sich in Zusammenarbeit mit Kaiserstuhl (Gemeindeverwaltung, Post, Feuerwehr).

Die Überbauung gestaltet sich als kleine Dorfsiedlung an zentraler Lage, abgegrenzt im Osten durch den Fisibach, im Westen durch die Freihalte-/Landwirtschaftszone.

Schulen

Kindergarten und Primarschulen organisiert Fisibach gemeinschaftlich mit Kaiserstuhl. Die Oberstufe ist in Kaiserstuhl bzw. in Reckingen.

Einkaufsmöglichkeiten

In Fisibach / Kaiserstuhl bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehrere Restaurants bieten eine gute Küche. Ausgezeichnete Einkaufszentren befinden sich in grosser Zahl in Zurzach, Dielsdorf, Bülach und Hohentengen (D).

Öffentlicher und privater Verkehr

Bestens ausgebaute öffentliche und private Verkehrsnetze führen in alle Richtungen. Mit dem Auto fährt man in 18 Minuten nach Zürich Flughafen, in die Wirtschaftsregionen Bülach/Dielsdorf, Baden/Wettingen, Koblenz/Leibstadt und Döttingen/Siggenthal. Die S-Bahnstation Kaiserstuhl ist nur ca. 7 Gehminuten von der Wohnüberbauung entfernt.



Rechts neben der Kapelle befindet sich das Gemeindehaus. Links der Kapelle fliesst der Dorfbach. Hinter Kirche und Gemeindehaus liegt der Bauplatz für die EFH-Überbauung „am Bach“

Lage und Baubeschreibung allgemein

Lage / Standort der Einfamilienhäuser

Die neuen Einfamilienhäuser liegen an der Dorfstrasse zwischen Gemeindehaus und Dorfbach. Nahe zu gastronomischen Angeboten, nur 7 Gehminuten zum S-Bahnanschluss in Kaiserstuhl und inmitten des idyllischen Naherholungsgebietes.

EFH Projekt

Die Häuser haben in der Grundausführung je 4 ½ Zimmer (erweiterbar auf 5 ½ Zimmer), zwei Nassräume (Option auf einen dritten Nassraum im UG), Wohnen/Essen und Küche mit über 55 m² sowie grosszügige Kellerräume mit Bastel- oder Disponibelraum von über 35 m².

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Carport mit direktem Zugang zum Haus.

Die Häuser Nr. 3 und Nr. 5 sind bereits verkauft. Baubeginn von Haus Nr. 4 war Anfang Juli 2009. Frühestmöglicher Einzugstermin ist Ende 2009 / Anfang 2010. Die Hausnummern 1, 2, 6 und 7 sind nach dem Erhalt der Baubewilligung innerhalb von 8 Monaten bezugsbereit.

Die kompakten Häuser besitzen eine grosszügige Raumaufteilung. Die freistehenden Liegenschaften, auf ebenen Grundstücken und mit Flächen von 466 bis 586 m², gewährleisten eine pflegeleichte Umgebung.

Vollautomatische, kontrollierte Lüftung

- Stets beste Luftqualität ohne Gerüche und Rauch (auch pollenfrei für Allergiker)
- Im Winter behaglich warm und im Sommer angenehm kühl, ohne Zugerscheinungen
- Ausgezeichneter Schallschutz gegen Aussenlärm
- Wärmerückgewinnung aus der verbrauchten Abluft für die Erwärmung der Frischluft
- Gute Wäschetrocknung

Das alles und ein gesundes Wohlbefinden in stets frischer Luft garantiert Ihnen unser erprobtes Lüftungssystem.

Kleinwärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung und als Nachheizung bei sehr kalten Aussentemperaturen

- Das OptiCasa-Haus ist hervorragend isoliert (Passivhauskonzept / Minergie-P), sodass es bei geringster Energiedisziplin fast keine Heizenergie mehr benötigt wird. Dadurch werden die Energiekosten gegen 0 gesenkt und somit der grösste Teil der bisher bekannten Unterhaltskosten eingespart
- OptiCasa garantiert höchsten Wohnkomfort. Eine Bodenheizung im EG (Wohnraum und Küche) und im OG (Bad plus 2 Zimmer), angeschlossen an der Kleinwärmepumpe, für die Benutzung an sehr kalten Tagen
- Die Kleinwärmepumpe dient hauptsächlich der kostengünstigen Warmwasseraufbereitung
- Der Wegfall der konventionellen Heizanlage führt zu beehrtem Raumgewinn

Option für Schwedenofen oder Cheminée mit Aussenkamin

Lüftung

Wärmerückgewinnung nach Projekt und Devis des Lüftungsingenieurs. Die Frischluftmenge kann über die kontrollierte Lüftung reguliert werden.

Fenster + Aussentüren

Fenster und Terrassentüren mit Kunststoffrahmen, innen und aussen weiss. Isolierverglasung mit 3-fach Wärmeschutzglas, u-Wert 0,74 W/m²K. Pro Raum ein Dreh-Kipp-Flügel. Umlaufende Gummidichtungen. Hauseingangstüre hochwertig gedämmt.

Schliessanlage

Kaba-Star-Anlage oder ähnliches für Haustür und Briefkasten.

Baubeschreibung allgemein

Gipserarbeiten

Wandverputz im EG und OG, inklusiv Korridor UG, mit Grundputz und mineralischen Fertigputz als Abrieb (Korn 1,5 mm) gestrichen. Sämtliche Beton-Decken im EG in Weissputz gestrichen.

Elektr. Installationen

Sämtliche Leitungsinstallationen im EG und OG in Unterputzmontage, im UG Überputz. Installationen gemäss Elektroprojektplan des Elektroingenieurs. Leerrohre für Telefon- und TV-Anschluss in allen Zimmern. Im Wohn- und Elternzimmer bereits ausgebaut. Einfache Beleuchtungskörper in Kellerräumen, Neonröhren im Technikraum.

Sanitäre Installationen

Sanitärapparate und Garnituren nach Auswahl der Bauherrschaft beim Sanitärgrosshandel. Kundenwünsche als Option. Bauherren Budget CHF 14'000.-.

Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung und Apparate gemäss Küchenplan. Musterküche bei Schreinerei U. Baumgartner AG zu besichtigen. Fronten mit Kunstharz beschichtet oder belegt, Farben nach Kundenwunsch. Abdeckung mit Naturstein oder nach Kundenwunsch. Weitere Kundenwünsche als Option. Bauherren Budget für die Küche CHF 23'000.-.

Baubeschreibung Rohbau

Baumeisterarbeiten

- Kanalisation: Sämtliche Leitung in PP einbetoniert. Schächte aus Betonelementen. Meteor- und Kanalisationsanschlüsse im Trennsystem an Gemeindekanalisation. Alles nach behördlicher Vorschrift erstellt.
- Betonarbeiten: Bodenplatte und Geschosdecken in armiertem Beton. Kellerboden mit Zementüberzug.
- Maurerarbeiten: Aussenwände in Backstein 17.5 cm
Innenwände in Backstein 12.5 cm.
- Versetzarbeiten: Treppenläufe UG bis OG aus vorfabrizierten Betonelementen.

Zimmerarbeiten

Satteldach mit Fassadengiebel, Konstruktion mit Holz-Sparren, dazwischen hochwertig gedämmt, u-Wert 0,1 W/m²K.
Dachuntersichten mit glasiertem Holztäfer 13 mm in Nut und Kamm.

Konstruktion

Bodenplatte und Geschosdecken werden in Ortsbeton ausgeführt. Unter der Bodenplatte wird eine starke Wärmedämmschicht eingebaut. Die Aussenwände bestehen im UG aus Beton mit aufgesetzten 18 cm Isolation, das Obergeschoss aus Backstein mit hochdämmenden Isolierelementen, welche auf dem Bau versetzt werden. Aufbau der Fassadenkonstruktion: 17.5 cm Backsteinmauer, aussen 18 cm Gonon-Isolation, Verputz innen und aussen.

Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Einfassungen und Fallrohre in Uginox.

Baubeschreibung Ausbau

Unterlagsböden

Schwimmende Zement-Unterlagsböden mit Faserarmierung und Trittschall-Dämmung mit Randstellstreifen.

Parkettbeläge

In Wohnraum und allen Schlafzimmern Parkettbeläge und Sockelleisten nach Auswahl Bauherrschaft. Musterung bei Schreinerei U. Baumgartner AG möglich. Kundenwünsche als Option. Bauherren Budget CHF 110.- m2.

Plattenbeläge

Keramische Plattenbeläge in allen Nassräumen und im Entrée, fertig verlegt. Platten nach Auswahl der Bauherrschaft. Bauherren Budget CHF 110.- m2.

Wandbeläge

Keramische Plattenbeläge verlegt bis Türhöhe. Platten nach Auswahl der Bauherrschaft. Bauherren Budget CHF 90.- m2.

Malerarbeiten

Dispersionsanstrich an Decken und Wänden 2-fach, weiss gebrochen. Türzargen 3x mit Kunstharzfarbe gestrichen.

Baubeschreibung Aussen + Optionen

Äussere Abschlüsse / Sonnenschutz

Rafflamellenstoren, Farbwahl aus unserer Kollektion, mit Motorantrieb in Küche, Wohn- und Schlafräumen. Eine Stoffmarkise über dem Terrassensitzplatz.

Aussenputz

Grundputz auf OptiCasa-Isolierwand, Armierungsnetzeinlage und Fertigputz eingefärbt.

Umgebung

Hauszufahrt, Zugangswege und Sitzplätze mit Beton-Verbundsteinen auf Splitt-Unterlage.

Optionen

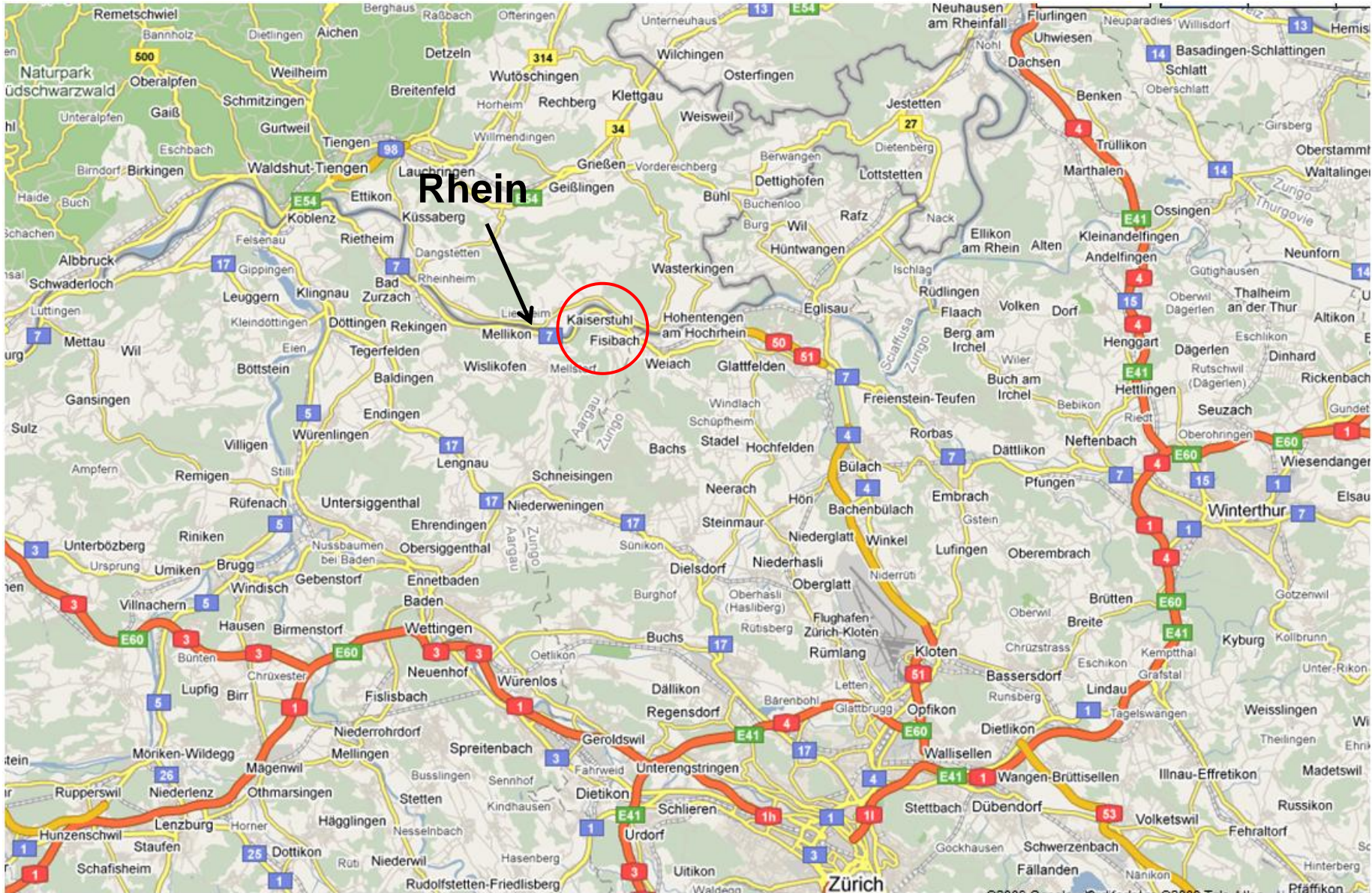
- Rohr für Wäscheabwurf (sofern Waschküche im UG)
- Balkon vor einem oder zwei Zimmern über der Sitzterrasse
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Wasser-Entkalkungsanlage

Bauqualität und Bauzeit

Die Massivbauweise garantiert dem OptiCasa-Haus, nebst gutem Schallschutz auch eine optimale Lebensdauer mit geringsten Unterhaltskosten.

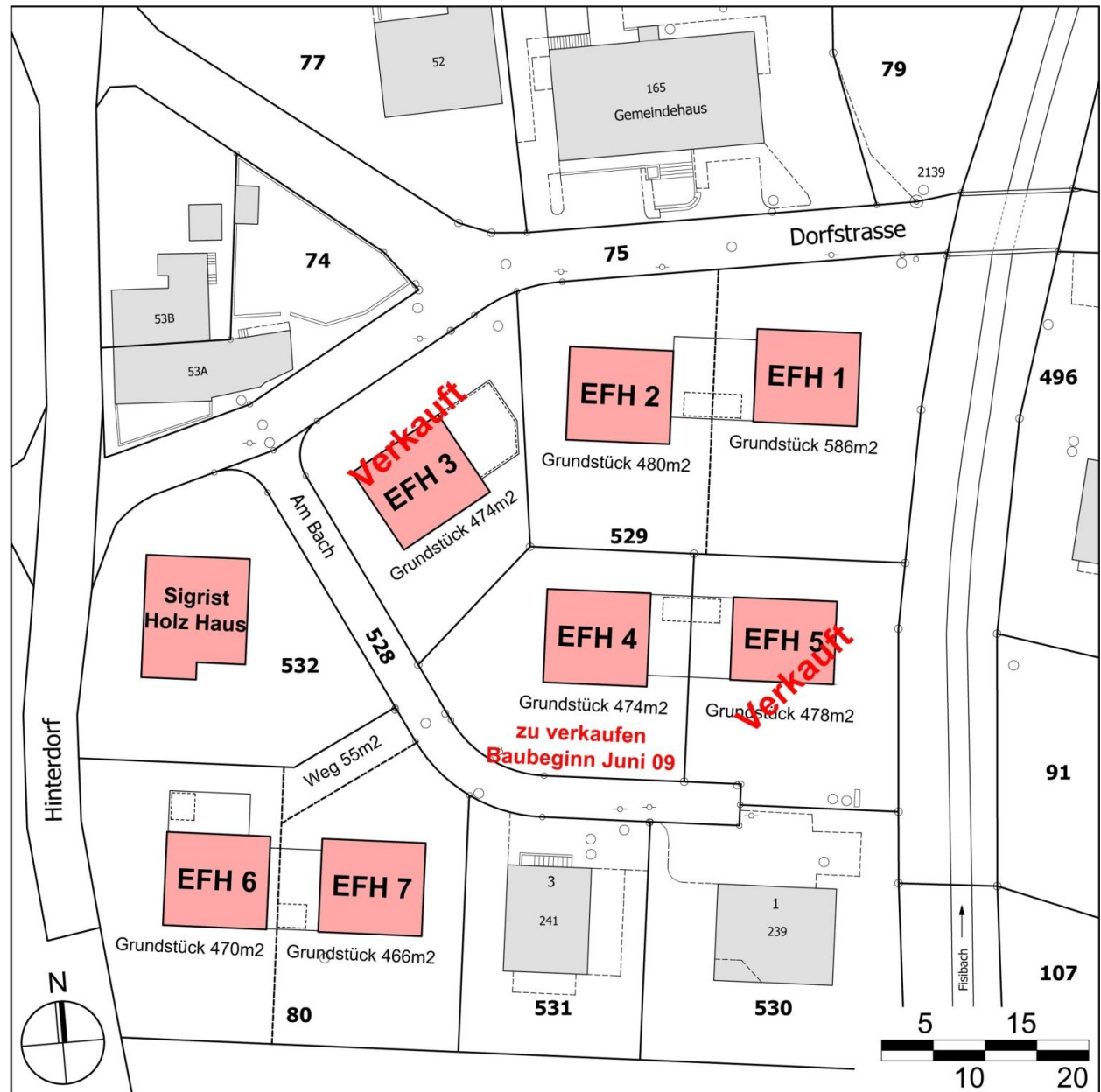
Verbindlich bei allen Beschreibung ist die Werkvertragsformulierung

Ortsplan Fisibach

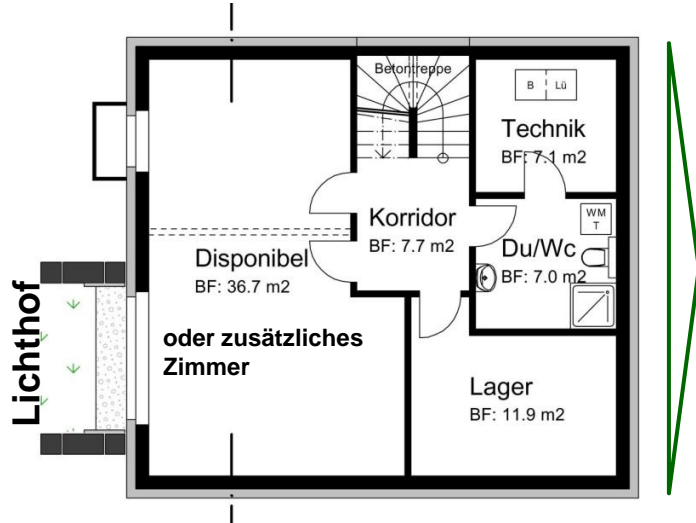


Situationsplan

- ⇒ Haus Nr. 3 und 5 sind bereits verkauft
- ⇒ Haus 1, 2, 6, 7 sind noch zu verkaufen.
Bezugsbereit: 9 Monate ab Werkvertrag
- ⇒ Haus 4: noch zu verkaufen
Bezugsbereit: Ende 2009
- ⇒ Sigrist Holzständer-Bau in Minergie Qualität.
Bezugsbereit: 12 Wochen ab Kaufvertrag
(Separate Verkaufsdoku vorhanden)

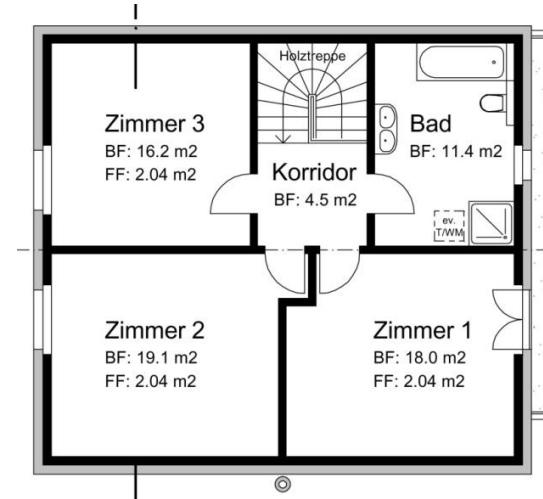


Übersicht EG / UG / OG



Untergeschoss

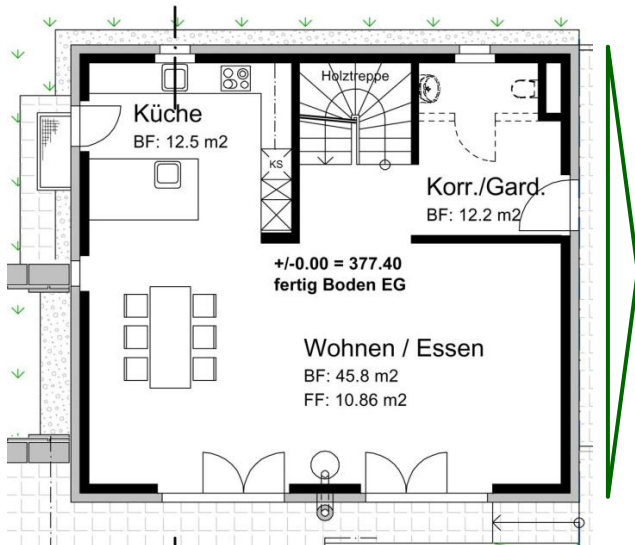
- Technikraum
- Grosszügiger Disponibel
- 12 m² Lagerraum
- Eingebautes WC mit Dusche
- **Option:** Zusätzliches Zimmer mit Lichthof



Obergeschoss

- 3 Zimmer von 16m² – 19m²
- Geräumiges Bad mit 2 Lavabos, separate Dusche und Bad
- Vom Korridor direkter Zugang zu allen drei Zimmern
- **Option:** Installation von Waschmaschine und Tumbler im Bad

Sonderausbauwünsche für die Häuser 1, 2, 6 und 7 möglich



Erdgeschoss

- Grosser Wohn- / Essbereich
- Offene Küche
- Geräumige Garderobe
- 2 getrennte Fenstertüren für den Gang zum Gartensitzplatz
- **Option:** Zusätzliches WC mit Lavabo (Sanitäre Leitungen werden bereits installiert)

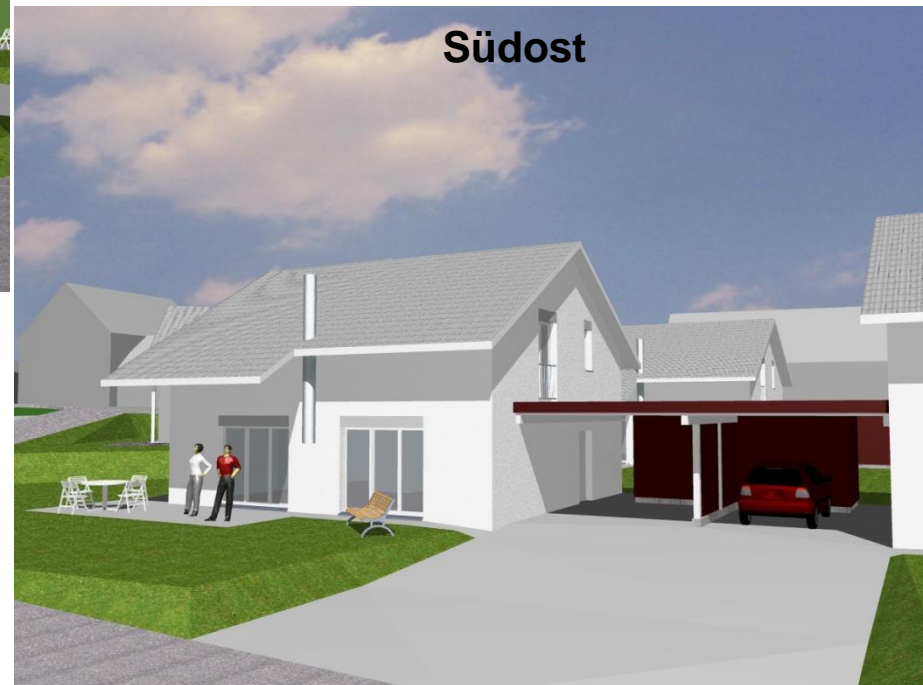
Bild Impressionen Haus 4



Südwest

Sicht: Südwest

- ⇒ Grosse Fensterflächen
- ⇒ Grosszügiger Gartensitzplatz



Südost

Sicht: Südost

Carport mit direktem Zugang zum Haus ⇐

Bild Impressionen Haus 1



OptiCasa AG - Wir über uns



OptiCasa AG wurde gegründet, um im Wohnungsbau einer energiesparenden Technologie zum Durchbruch zu verhelfen.

Nehmen wir zur Kenntnis, dass in ca. 40 Jahren weltweit kein Erdöl mehr verfügbar sein wird. Der grösste Energieverbraucher in der Schweiz sind die Heizungen. Die Besitzer eines OptiCasa - Hauses können der zu erwartenden Entwicklung an der Energiefront gelassen entgegensehen.

Das OptiCasa - Energie-Konzept lässt jeden architektonischen Stil zu. Der innere Wert dieser Bauten ist äusserlich nicht sichtbar.

Die OptiCasa - Ziele sind nur durch höchste Bauqualität erreichbar. Dafür garantiert ein Team, das sich seit Jahrzehnten im Energiesparbereich verdient gemacht hat.

Villa in Hurden



Referenz 2001

Villa in Oberhöri



Referenz 2005

Doppeleinfamilienhaus in Oberhöri



Referenz 2002

Reiheneinfamilienhaus in Bülach



Referenz 2003

6 Octagonalhäuser in Volketswil



Referenz 2004

Aktuelle EFH-Projekte von OptiCasa AG in, Höri, Fisibach und in Stadel.