

HAUSHÄLFTE MIT GRUNDSTÜCK IN OBERKIRCH



Nah an
der Natur,
mitten im
Leben

DIE UMGEBUNG

Am Fuße des Schwarzwalds, wo sich das Renchtal zur Oberrheinischen Tiefebene hin öffnet, liegt die Wein- und Obststadt Oberkirch. Durch die einmalige Lage erschließt sich dieser großen Kreisstadt in der Ortenau eine grandiose landschaftliche Kulisse wie auch eine sehr gute Verkehrsanbindung zu den wichtigsten Städten der Rheinebene und zu Frankreich mit der Europastadt Straßburg, die gerade mal 25 km entfernt liegt.

Wer pendeln muss, aber erholsam mit viel Natur herum wohnen möchte, findet mit Oberkirch ein ideales Umfeld: Die A5 ist über eine Bundesstraße schnell erreichbar und mit der Ortenau S-Bahn geht es in 20 Minuten zum Bahnhof in Offenburg mit weiteren Anschlüssen in Richtung Karlsruhe, Freiburg und Straßburg sowie einer ICE-Haltestelle. Die Ferienregion Renchtal mit ihren üppigen Wäldern, malerischen Seitentälern und luftigen Schwarzwaldhöhen bietet ein breites Angebot an Outdoor-Aktivitäten.

Neben der guten Lage hat Oberkirch selbst aber auch vieles zu bieten: Der historische Stadtkern mit seinen denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und malerischen Gassen lädt zum Erkunden und Flanieren ein. Auf den gut ausgebauten Wegen entlang der Rench, die vom Schwarzwald her kommend das Stadtgebiet in Richtung Rhein durchfließt, lässt sich eine gemütliche Tour mit dem Rad oder den Roller-Skates machen.



Renchtal



Ausflugsziel Schauenburg, Oberkirch



DIE LAGE IN OBERKIRCH

Mit einem regen Kultur- und Vereinsleben sowie einer guten medizinischen Versorgung und einem breiten Angebot an Kinderbetreuungsstätten und Schulen ist Oberkirch insbesondere für Familien ein idealer Wohnort. Auch viele Dienstleister und Gewerbebetriebe haben sich hier niedergelassen und sorgen für ein attraktives wirtschaftliches Umfeld.

Ihr künftiges Zuhause befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohnviertel im südöstlichen Teil der Stadt. Von Terrasse und Garten aus haben Sie den unverbauten Blick auf das dichte Grün eines Waldstücks.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Kindergarten St. Gabriel und in der näheren Umgebung liegt das Hans-Furler-Gymnasium. Das städtische Schwimmbad, der Bahnhof und die Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten lassen sich ebenfalls bequem mit dem Fahrrad erreichen.

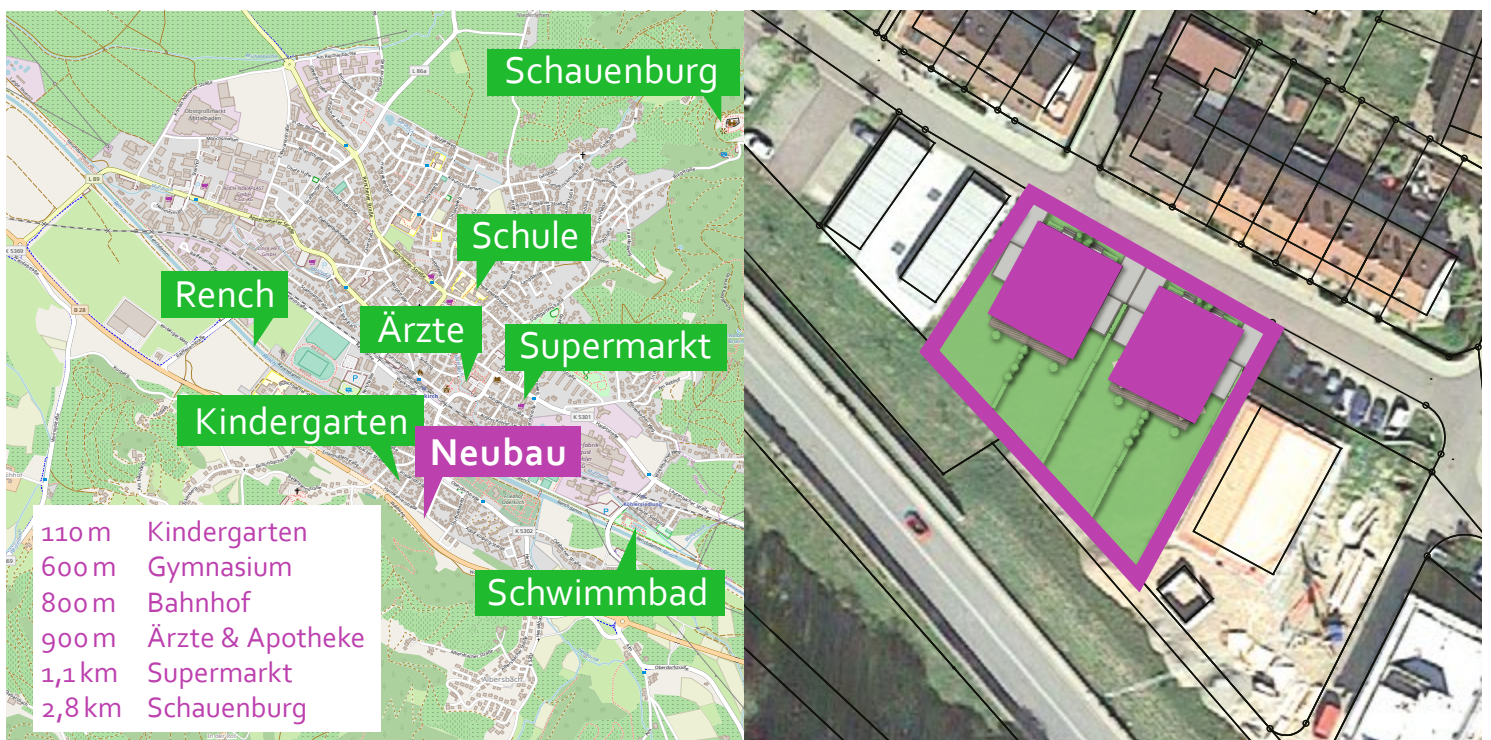
Und auch wenn Sie am Wochenende zu Ausflügen in die Natur möchten, können Sie Ihr Auto getrost in der Garage stehen lassen, denn rund um Oberkirch finden sich zahlreiche, gut ausgeschilderte Wander- und Mountainbikewege.



Altstadt Oberkirch

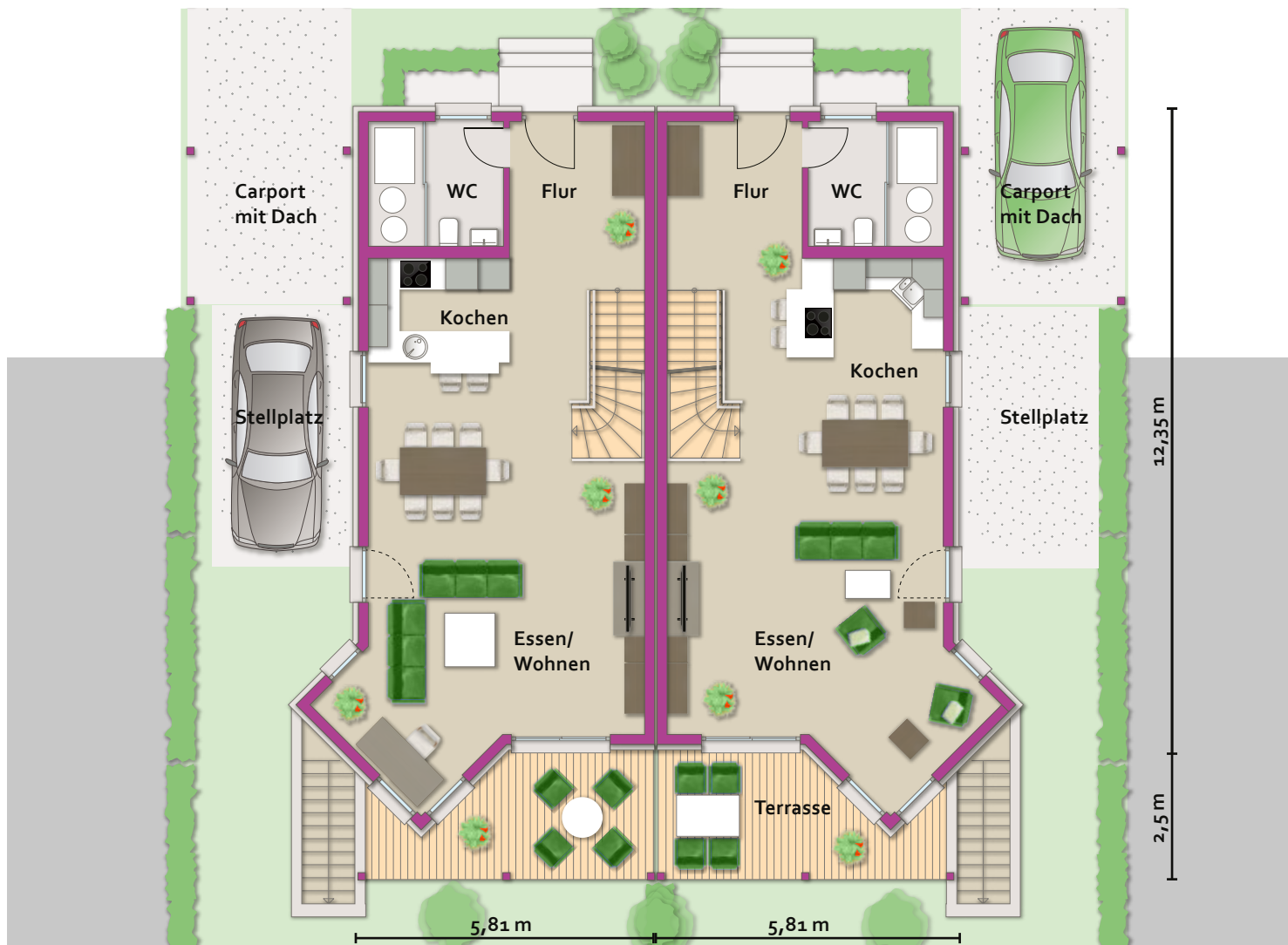


Weinberge



GRUNDRISSE MIT WOHNFLÄCHEN

ERDGESCHOSS, HAUS 3+4 (MIT ERKER)



HAUSKONZEPT

Mit einem GRAF-HAUS erwerben Sie ein bezahlbares Zuhause, das die Ansprüche an ein zeitgemäßes, komfortables und ökologisch gesundes Wohnen in jeder Beziehung erfüllt. Mit dem hohen Vorfertigungsgrad steigt die Präzision in der Herstellung und Qualität der verarbeiteten Materialien, durch die geringere Ausführungszeit vor Ort reduzieren sich hingegen Kosten wie Risiken für Sie als Bauherrn/-herrin.

So können Sie stressfrei nach nur kurzer Zeit ab Planung Ihr neues Heim beziehen und einrichten. Hochwertiges Konstruktionsholz garantiert, dass Ihr Haus für Jahrzehnte stabil und sicher bleibt. Naturbaustoffe in Boden, Wänden, Decken und der Dämmung sorgen für

ein gesundes Wohnklima. Die moderne, smarthome-fähige Haustechnik mit hocheffizienter Wärmepumpe und raumregulierbarer Fußbodenheizung spart langfristig Kosten und bringt maximalen Wohnkomfort. Um nur einige Highlights zu nennen ... Wählen Sie die Innenausstattung aus einer umfangreichen Palette von Produkten und Materialien – ganz nach Ihrem Geschmack und Budget. Die großen, dreifach verglasten Fenster- und Fenstertüren geben nicht nur der Fassade ein zeitlos modernes Gesicht, sondern lassen auch viel Licht ins Haus und schenken den Bewohnern einen großzügigen Blick auf die umliegende Natur. Kurzum: ein rundum durchdachtes und zukunftsorientiertes Wohnkonzept für Sie und Ihre Familie!

GRUNDRISSSE MIT WOHNFLÄCHEN

OBERGESCHOSS, HAUS 1+2, 3+4



Erdgeschoss

Kochen, Essen, Wohnen	48,28 m ²
Flur	6,76 m ²
Technik	6,15 m ²

Terrasse (11,5 m ² x 0,5)	5,75 m ²
--------------------------------------	---------------------

Wohnfläche EG 66,94 m²

Obergeschoss

Schlafen	19,22 m ²
Kind	11,00 m ²
Zimmer	11,00 m ²
Flur	5,98 m ²
Bad	7,45 m ²
Abstellraum	1,09 m ²
Balkon (14,24 m ² x 0,5)	7,12 m ²

Wohnfläche OG 62,86 m²

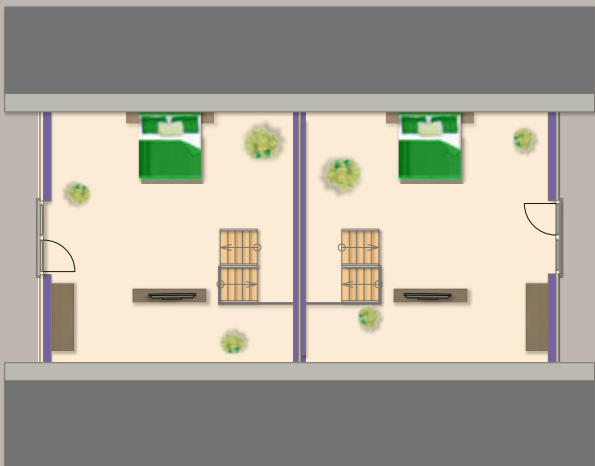
Wohnfläche gesamt: 129,80 m²

AUSSENANSICHT | GARTEN



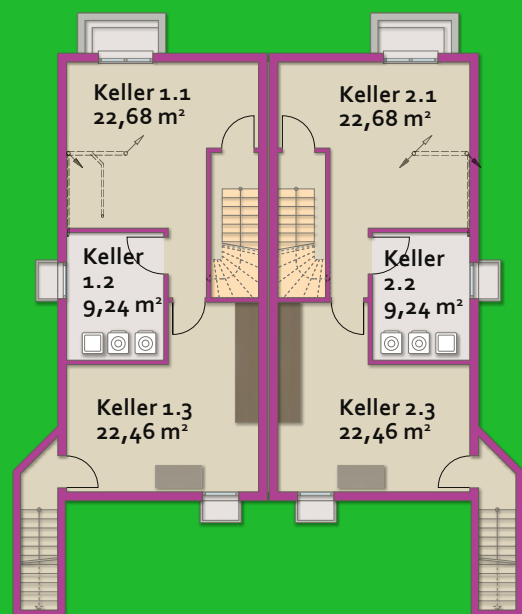
DACHGESCHOSS

Nicht ausgebaut: 26,21 m²



Dachgeschoss, Keller und Carport
auf Anfrage, gegen Aufpreis.

KELLER



PROJEKT:

Neubau Doppelhaus als KfW-40 Haus auf Grundlage der EnEV 2014.

BAUHERR:

Graf-Haus GmbH, Marktplatz 7, 77704 Oberkirch

KURZBAUBESCHREIBUNG

TEIL 1

1. HAUSPLÄNE UND TECHNISCHE UNTERLAGEN

Im Hauspreis sind Baueingabepäne, die Erstellung des Baugesuchs, Bauzahlenberechnungen, der statische Nachweis und der Wärmeschutznachweis enthalten.

2.1 RAUMELEMENTE EG

2.1.1 Basis

75/200 mm Balkenlage LVL* Zwischen den Balken sind eingebaut:

200 mm 12 mm Fichte Bausperrholz +180 mm Holzfaserdämmung WLK**036

18 mm Rohboden Fichte Bausperrholz

2.1.2 Außenwand

5 mm Armierter Außenputz

100 mm Putzfähige Holzfaserdämmplatte WLK 037

12,5 mm Gipsfaserplatte

75/160 mm Wandstiele aus LVL, 160 mm Holzfaserdämmplatte WLK 036

15 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt

2.1.3 Innenwand

15 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt

75/75 mm Wandstiele LVL, 40 mm Holzfaserdämmplatte WLK 036

15 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt Doppelwände, 2 x 40/75 mm LVL Wandstiele, 40 mm Holzfaserdämmplatte WLK 036

2.1.4 Decke (Scheindecke)

12,5 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt

55 mm Tragkonstruktion

75/100 mm Balkenlage aus LVL, Randdämmung volle Höhe und 40 mm Schalldämmung mit Holzfaserdämmplatten WLK 036

12 mm Abdeckung Fichte Bausperrholz

2.2 RAUMELEMENTE OG

2.2.1 Basis

75/200 mm Balkenlage aus LVL, mit Holzfaserranddämmung WLK 036

21 mm Rohboden Fichte Bausperrholz

2.2.2 Außenwand

5 mm Armierter Außenputz

100 mm Putzfähige Holzfaserdämmplatte WLK 037

12,5 mm Gipsfaserplatte

75/160 mm Wandstiele aus LVL, 160 mm Holzfaserdämmplatte WLK 036

15 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt

2.2.3 Innenwand

15 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt

75/75 mm Wandstiele LVL, 40 mm Holzfaserdämmplatte WLK 036

15 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt Doppelwände, 2 x 40/75 mm LVL Wandstiele, 40 mm Holzfaserdämmplatte WLK 036

2.2.4 Decke

12,5 mm Gipskartonplatten einmal gespachtelt

55 mm Tragkonstruktion

0,2 mm Dampf- und Windbremse

75/200 mm Balkenlage aus LVL, 200 mm Holzfaserdämmplatte WLK 036

18 mm Abdeckung Fichte Bausperrholz

2.50 Gebäudeabschlusswand

Gebäudeabschlusswände (Brandwände) sind z.B. bei Grenzbebauung oder Doppelhäusern vorgeschrieben. Die Anforderungen können unterschiedlich sein und werden klassifiziert. Ausführung wird objektbezogen beschrieben und ausgeführt.

3. DACH, DACHDECKUNG, DACHENTWÄSSERUNG

3.3 Satteldach nicht ausgebaut

3.3.1 Außenwände bei nicht ausgebautem Dach

5 mm Armierter Außenputz

100 mm Putzfähige Holzfaserdämmplatte WLK 037

12,5 mm Gipsfaserplatte

75/160 mm Wandstiele aus KVH*

3.3.2 Klassischer Dachstuhl in Holzkonstruktion KVH. Unterspannbahn, Konterlattung, Lattung. Dacheindeckung mit Betondachsteinen einschl. systemkonformen First- und Ortgangsteinen. Gesims und Ortgang aus witterungsbeständigen Bauplatten, Dachentwässerung über Rinnen und Ablaufrohre aus Titanzink.

4. FENSTER, FENSTERTÜREN, FENSTERLÄDEN

4.1 Fenster, Fenstertüren, Schiebetüren

Kunststofffenster und Fenstertüren mit verdeckten Einhand-Drehkippbeschlägen, weiß. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung. Der U-Wert für das Fensterglas beträgt 0,7 W/m²K. Aluminium Fensterbänke außen.

Soweit erforderlich mit Brüstungselementen bzw. Geländer aus verzinktem Stahl (Franz. Balkon) versehen.

4.2 Rollläden

Die Rollläden sind voll in die Wandkonstruktion integriert, haben Aluminiumlamellen und Elektroantrieb. Die Antriebe können mit allen gängigen Systemen für Fernsteuerung und automatischer Regelung nachgerüstet werden.

5. HAUSTÜRE, AUSSENTÜREN

5.1 Haustüre einflügelig: massive, glatte Haustüre mit schwerem Beschlag. Mehrfachverriegelung, Zylinderschloss und Edelstahlgriff.

6. HAUSTECHNIK

6.1 Wärmepumpenheizung mit geregelter Be- und Entlüftung und Wärmerückgewinnung. Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwassergewinnung einschl. zentraler Be- und Entlüftung und 85%-iger Wärmerückgewinnung. Die WP ist mit zusätzlicher Kühlfunktion gegen Mehrpreis lieferbar.

6.2 Fußbodenheizung

Hocheffiziente Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Metallverbundrohre sind in 30 mm starke Holzfaser-Dämmelemente eingebettet und führen die Wärme über Aluminiumverteilbleche in einen 25 mm starken Trockenestrich aus Gipsfaserplatten ab. In mehrgeschossigen Häusern kommen zur Verbesserung der Schalldämmung Mineralfaser-Dämmelemente zum Einsatz.

6.4 Sanitärinstallation ohne Sanitärobjekte

Abwasserleitungen aus HT-Rohren werden bis in die Kanalisationsleitungen in der Bodenplatte bzw. im Kellerboden geführt. Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus Kunststoffverbundrohren. Anschlüsse Warm- und Kaltwasser sowie Abwasser gem. Objektplan, einschl. Anschlüsse für Spüle, Spülmaschine und Außenhahn. Sanitärobjekte siehe 7.21

6.6 Elektroinstallation und Medien

Zählerplatz gem. EVU-Vorgaben, komplett eingerichtet. Stockwerkverteilungen sind, gem. separatem Objektplan, Teil der Ausstattung. Medienleitungen und Anschlüsse gem. Objektplan. Im Hauspreis enthalten sind Leerrohre für eine Photovoltaikanlage vom Dachboden zum Technikraum. Leerrohre für die Installation einer Elektrotankstelle sind vom Technikraum bis zur Anschlussstelle an der Hausaußenwand vorbereitet.

6.7 Photovoltaikanlage optional

Die Größen dieser, für die Eigenstromerzeugung ausgelegten Anlagen variieren bedingt durch Dachformen, Gebäudeausrichtung und Ausstattungswünschen. In der Regel werden ca. 6 kW Leistung eingebaut. Im Leistungsumfang mit enthalten ist eine betriebsbereite Anlage ohne Speichereinrichtung.

6.8 Elektrotankstelle optional

Vorbereitung für die eigene Elektrotankeinrichtung. Sicherungen im Zähler-schrank und Zuleitung Anschlusspunkt.

7. INNENAUSBAU 1

7.1 Innentreppe: gestemmte Treppe ohne Setzstufen aus Buchenholz. Geländer mit Edelstahlsprossen und Handlauf in Buche.

7.2 Einschubtreppe: bei begehbarem Dachraum. Bei Flachdächern und nicht begehbarem Dachraum keine Treppe.

TEIL 2

7. INNENAUSBAU 2, optional

7.3 Sanitärobjekte

Ausführung gemäß Objektplan. Rechteckwannen, 170 x 70 x 42 cm, Eckbadewanne 145 / 145 cm, mit Wannenfüll- und Brausegarnitur, Waschtisch 65 cm mit Handtuchstange, Duschwanne 90 / 120 cm mit Brausegarnitur, WC, wandhängend, Waschbecken in Gästetoilette.

7.4 Wandfliesen

Fliesenbelag Komfort 1. Bad ca. 2,00 m hoch. Toilette ca. 1,25 m hoch.

7.5 Bodenfliesen

Fliesenbelag Komfort 1. Bad und Toilette.

TEIL 3

7. INNENAUSBAU 3, optional

7.6 Wand- und Deckenoberflächen

Raufasertapete in Mittelstruktur und Anstrich mit Dispersionsfarbe, Komfort 1. Alle nicht gefliesten Flächen an Wänden und Decken erhalten zuvor eine Feinspachtelung.

7.7 Innentüren

Türblatt mit Röhrenspankern und Laminat - Oberfläche gem. Dekorpalette, Drückergarnitur in Edelstahl, Komfort 1.

7.8 Bodenbeläge

Windfang, Küche: Fliesenbelag Komfort 1

Wohnen, Essen, Schlafen und Flur OG: Laminat – Beläge Komfort 1

Änderungen, die dem Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Verwendete Begriffe

* LVL = Furnierschichtholz

** WLK = Wärmeleitgruppe

*** KVH = Konstruktionsvollholz

RUFEN SIE GLEICH AN. WIR FREUEN UNS AUF SIE!



**Wenn nicht jetzt,
wann dann ...?**

Sichern Sie Ihre Zukunft und realisieren Sie Ihren Wohn-
traum in Oberkirch.

**Anruf oder E-Mail genügt!
Telefon 07802 2089552**

**Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Bernhard Graf, Telefon 07802 2089552**



**Graf-Haus GmbH
Marktplatz 7 | 77704 Oberkirch
info@graf-haus.de | www.graf-haus.de**