

EINFAMILIENHAUS MIT GRUNDSTÜCK IN WILLSTÄTT



Schöner
Wohnen.
Besser Leben.
Willstätt.

DIE UMGEBUNG

Zwischen Schwarzwald, Rhein und Vogesen gelegen, zählt die Ortenau zu den schönsten und florierendsten Regionen in Baden. Hier liegt die Gemeinde Willstätt mit ihren fünf Ortsteilen, vor den Toren der großen Kreisstädte Kehl und Offenburg und nahe der Europa-stadt Straßburg. Diese zentrale Lage macht Willstätt zu einem attraktiven Ort für Berufstätige und Firmen gleichermaßen.

Die Gemeinde ist durch die Bundesstraße 28 (Kehl – Ulm) und die unmittelbare Nähe zur A5 an das über-regionale Straßennetz angebunden. Zudem zweigt die Bundesstraße 33 nach Ravensburg von der B28 in Willstätt ab. Buslinien nach Offenburg, Kehl, Mannheim, Heilbronn, Appenweier und weiteren Fahrzielen sowie die Haltestelle Legelshurst an der Bahnstrecke Appenweier – Straßburg ergänzen das Verkehrsangebot.

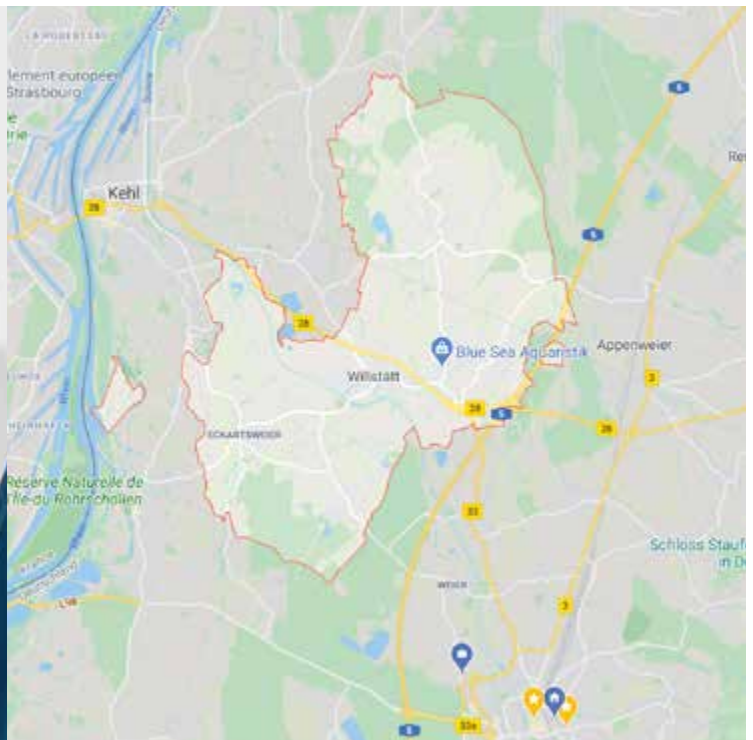
Die Gemeinde ist ein idealer Ausgangspunkt für touristische Unternehmungen in die Region, die sich dank des Europäischen Radwanderweges Molsheim – Straßburg – Kehl – Offenburg auch hervorragend auf zwei Rädern erkunden lässt.



Rheinauen



Kehl / Straßburg



DIE LAGE IN WILLSTÄTT

Natürlich. Charmant. Lebendig. – so der „Slogan“ der Gemeinde Willstätt, der mit drei Worten auf den Punkt bringt, was das Leben hier ausmacht.

Die Mischung aus sehr guter Infrastruktur, florierender Wirtschaft, gemütlichem Ortskern mit schmacken Fachwerkhäusern und aktivem Vereins- und Kulturleben – und all das bei einer überschaubaren, entspannenden Größe macht die Gemeinde lebenswert für Jung und Alt.

Familien finden ein breites und gut ausgebautes Angebot an Ganztags-Kinderbetreuungsstätten und Schulen sowie Einrichtungen für Ferien- und Freizeitaktivitäten. Auch das soziale und kulturelle Leben wird gepflegt und zeigt sich beispielsweise bei den zahlreichen Veranstaltungen der renommierten Kleinkunsthöhne MühlenCafé.

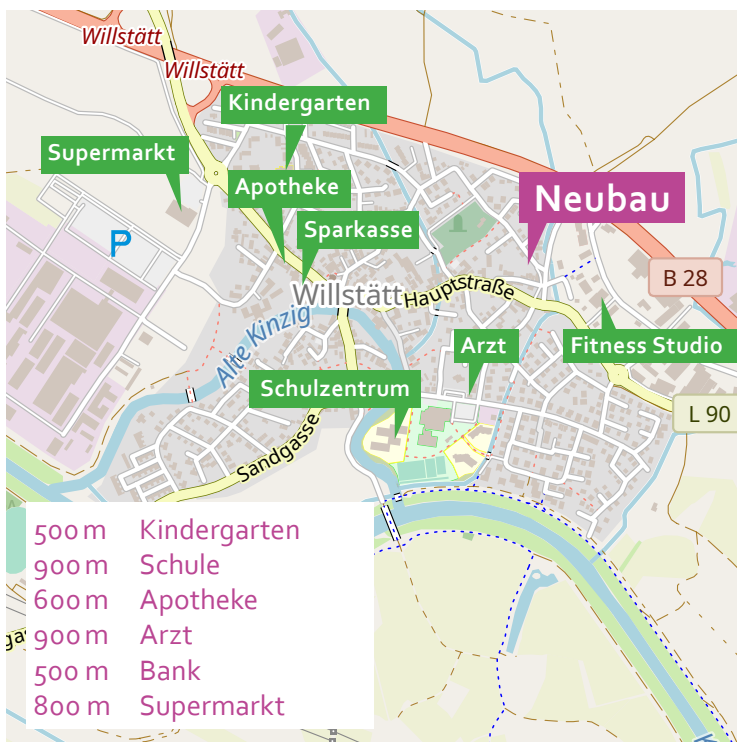
Ihr neues Zuhause liegt direkt im Kernort Willstätt. Von hier aus erreichen Sie in wenigen Minuten den Ortskern an der Kinzig mit dem schönen Rathaus in der kürzlich sanierten Alten Mühle und anderen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Arztpraxen, Apotheke, Post, Banken und Geschäfte.



Malerischer Ortskern mit schmucken Fachwerkhäusern

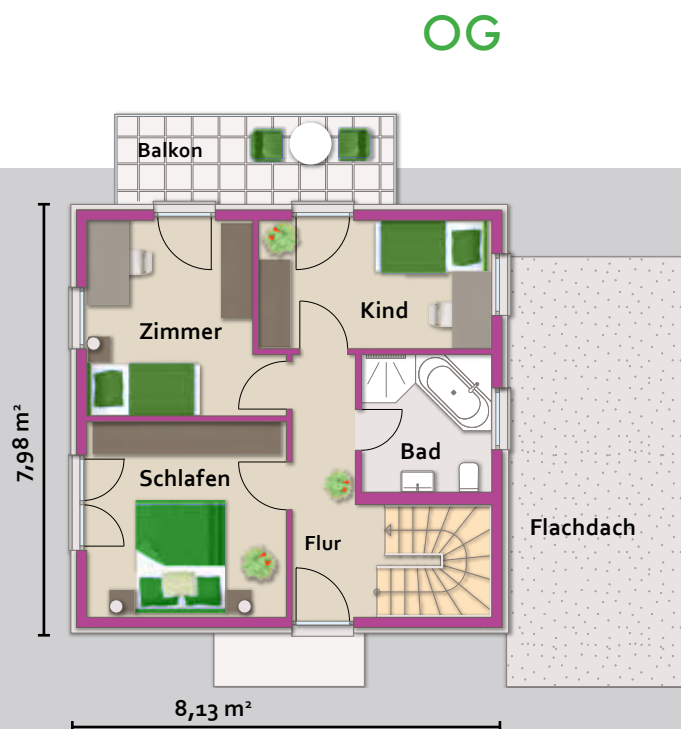
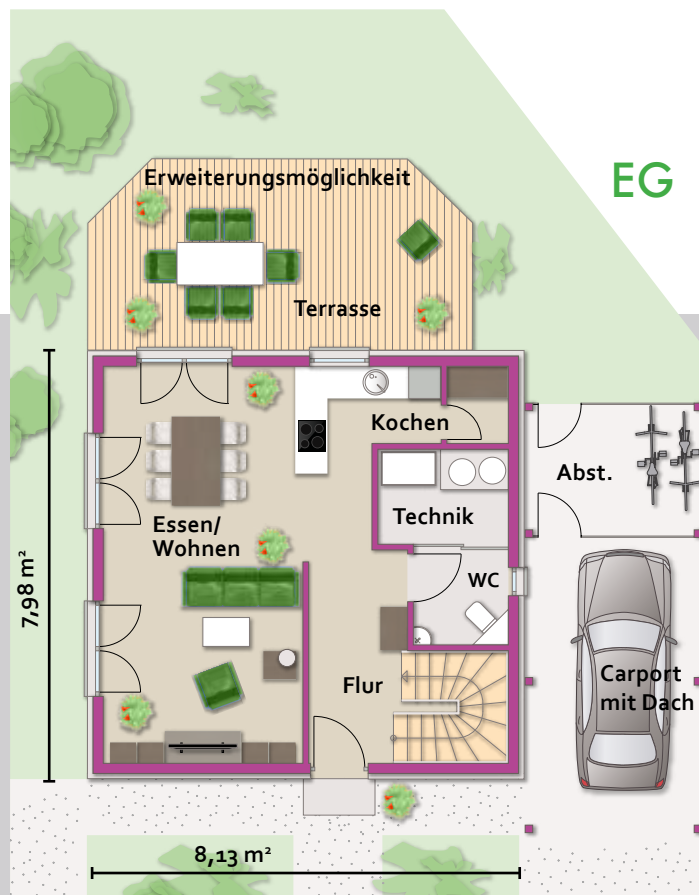


Idyllische Ruhe an den Ufern der Alten Kinzig



GRUNDRISS MIT WOHNFLÄCHEN

HAUS 1+3, EG + OG



Erdgeschoss

Wohnen, Essen, Kochen	33,67m²
Flur	6,54 m²
Technik / WC	7,32 m²
Wohnfläche EG	47,53 m²

Obergeschoss

Schlafen	13,34m²
Zimmer	11,78 m²
Kind	10,21 m²
Flur	6,65 m²
Bad	5,99 m²

Wohnfläche OG **47,97 m²**

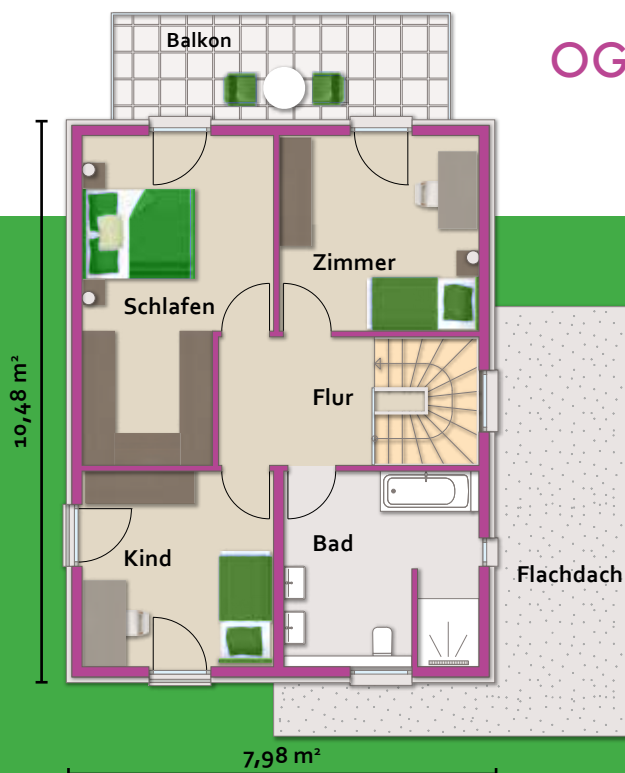
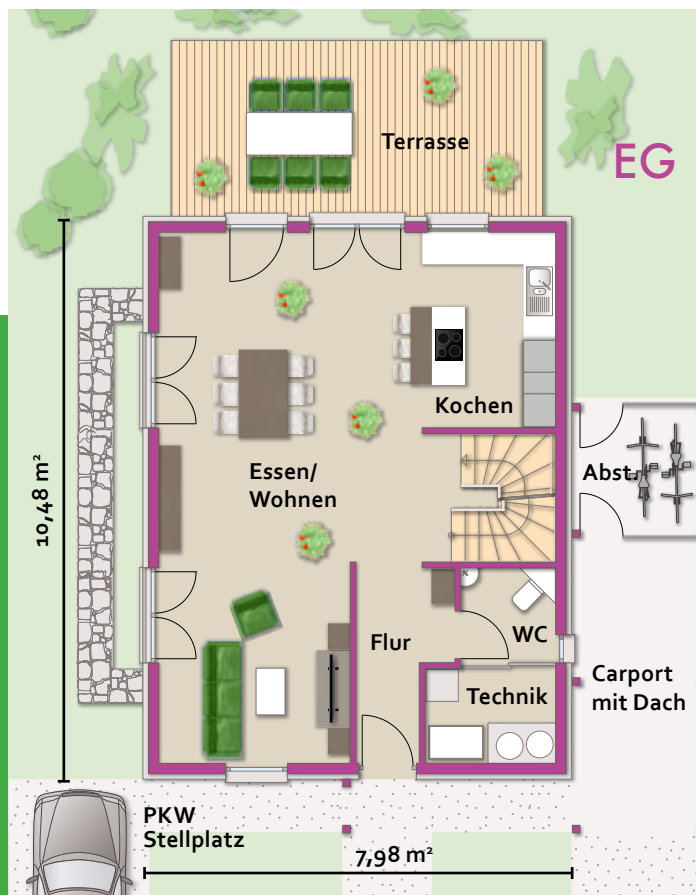
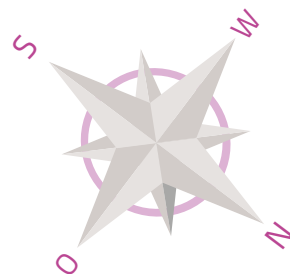
Wohnfläche gesamt: **95,50 m²**

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. Durch den hohen Vorfertigungsgrad steigen 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

GRUNDRISS MIT WOHNFLÄCHEN

HAUS 2, EG + OG



Erdgeschoss

Wohnen, Essen, Kochen	53,43 m ²
Flur	5,46 m ²
Technik / WC	7,32 m ²
Wohnfläche EG	66,21 m²

Obergeschoss

Schlafen	18,79 m ²
Zimmer	13,34 m ²
Kind	12,79 m ²
Flur	6,52 m ²
Bad	12,61 m ²
Wohnfläche OG	64,05 m²
Wohnfläche gesamt:	130,26 m²

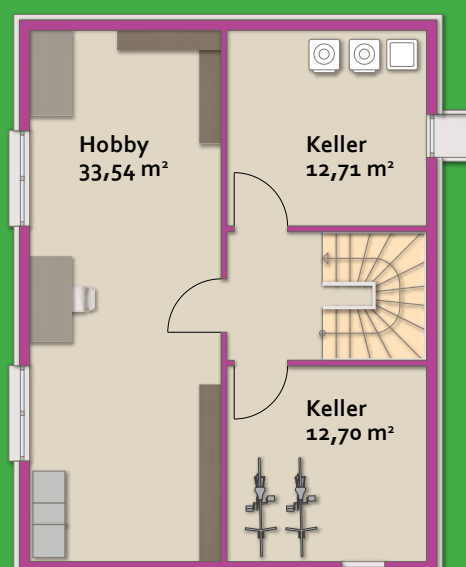
Ihr neues Heim beziehen und einrichten. Hochwertiges Konstruktionsholz garantiert, dass Ihr Haus für Jahrzehnte stabil und sicher bleibt. Naturbaustoffe in Boden, Wänden, Decken und der Dämmung sorgen für ein gesundes Wohnklima. Die moderne, smarthomefähige Haustechnik mit hocheffizienter Wärmepumpe und raumregulierbarer Fußbodenheizung spart langfristig Kosten und bringt maximalen Wohnkomfort. Um nur einige Highlights zu nennen ... Wählen Sie die Innenaus-

stattung 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!

AUSSENANSICHT | GARTEN



KELLER



KURZBAUBESCHREIBUNG

Der römische Architekt und Ingenieur Vitruv formulierte vor 2000 Jahren:
>>Das Ganze ist mehr als die Summe von Einzelteilen<<

Einleitung

Ganzheitliches und integrales Bauen umfasst viele Disziplinen. Am Anfang stand eine Vision, es folgten: das Konzept, die Architektur, Design, reiche Erfahrung, handwerkliches Können und die erste Umsetzung. Daraus entstanden 3 Häuser, in denen seither zufriedene Kunden schon 30 Jahre wohnen. Geeignet für industrielle Fertigung entstand die zweite Generation. GRAF-HAUS fertigt nun perfekte Häuser.

Wir bauen anders: schnell und intelligent. Davon profitieren Sie, indem Sie Geld, Zeit und Energie sparen. Ihr Haus entsteht zu 80 %, nach Ihren Wünschen gefertigt, in einer modernen Holzmanufaktur. Erleben Sie, wie am Aufbau-tag fertige Räume Stück um Stück zusammengefügt werden. Und schon zwei Wochen später können Sie und Ihre Familie mit Freude und Stolz Ihr wohnfertiges Haus beziehen.

Uns geht es um Ihren Nutzen. Schnelligkeit ist nur ein angenehmer Nebennutzen.

Wir haben die Vorfertigung verdoppelt, um mehr Präzision, Qualität, Sorgfalt, Sicherheit und Kontrolle in Ihr Haus einzubauen. Zudem erfüllen alle GRAF-HÄUSER die Anforderungen an die höchste Erdbebenzone in Deutschland und bieten KfW 40 Standard.

Sie haben 5 Jahre Gewährleistung auf das Haus und 30 Jahre auf die Konstruktion. Wir werden bei Bedarf immer für Sie da sein.

Hausbeschreibung

Konstruktion

Das Herzstück aller GRAF-HÄUSER ist ihr räumliches Fachwerk aus LVL (Furnierschichtholz). Hartholzdübel verbinden die konstruktiven Teile der Module.

Thermische Hülle

Basis, Wände und Decken bilden rundum eine einmalige thermische Hülle, je nach Lage und Anforderung zwischen 200 mm und 320 mm.

Dächer

Schützen und prägen. Im Rahmen der Bauamtlichen Vorgaben wählen Sie die jeweilige Form, das Material und die Farbe der Dachdeckung aus.

Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren

Hochwertige Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, U-Wert 0,5. Moderne Einhandbeschläge, Fenster und Fenstertüren mit Drehkippfunktion. Elektrisch angetriebene Rollläden.

Haustüren

Ein mehrschichtiges Türblatt mit Dämmung, schwerem Beschlag und Mehrfachverriegelung, schmückt und schützt Ihr Haus. Eine sorgfältig ausgesuchte Auswahl steht bereit.

Haustechnik

Heizung

Eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für angenehme Wärme und warmes Wasser. Sie kann auch kühlen. Ihr Standort im Haus ist bewusst so gewählt, damit keine einzige Kilowattstunde verloren geht. Integrierter Teil dieser Anlage ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Rund 85 % der in der Abluft

befindlichen Wärme kommt als erwärmte Frischluft in Ihre Wohnung zurück. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ist bei GRAF-HAUS Standard. Kurze Leitungswege schaffen mehr Nutzen und Komfort und sparen obendrein tagtäglich Geld.

Sanitärinstallation

Durch gedämmte Mehrschichtverbundrohre fließen Warm- und Kaltwasser. Durch hitzebeständige Kunststoffrohre werden die Abwässer in das Kanalsystem geleitet.

Für den Anschluss aller im Plan eingezeichneten Sanitärobjekte sind die Anschlüsse vorbereitet. Ausführung gemäß Objektplan.

Elektroinstallation und Medien

Im Haustechnikraum befinden sich der Zählerplatz und eine Stockwerksverteilung. In jedem weiteren Stockwerk eine weitere Verteilung. Schalter, Lampenauslässe und Steckdosen sind praktisch platziert. Für jedes Haus gibt es einen eigenen Elektroplan, der auch Datenleitungen, Antennen- und Telefonanschlüsse beinhaltet. Je eine Außenleuchte an der Haustür und am äußeren Stellplatz, sowie ein Leerrohr für einen Gartenanschluss ist im Leistungsumfang enthalten. Anschlüsse für Herd und Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorgesehen.

Photovoltaik

Für eine sofortige oder auch spätere Installation einer Photovoltaikanlage, mit oder ohne Batteriespeicher, sind Leerrohre vom Technikraum zum Dachboden vorverlegt.

Der Standort Ihres Hauses, die Dachgestaltung und Ihre Wünsche bestimmen die Auslegung der Anlage. Auf dieser Basis bieten wir Ihnen modernste, leistungsstarke und optimale Lösungen separat an.

Elektrotankstelle

Von der Elektroverteilung im Technikraum liegt ein Leerrohr bis zum vorgesehenen Platz der E-Tankstelle, zur Aufnahme der Versorgungsleitung.

Innenausbau

Ihr Haus ist mit einer schönen Massivholztreppe aus Buchenholz ausgestattet. Zum Dachboden führt eine Einschubtreppe.

Eine Auswahl an Wand- und Bodenfliesen steht Ihnen zur Verfügung. Wand- und Deckenflächen sind mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen.

Ihr Haus ist mit glatten Innentüren und Laminatoberfläche ausgestattet. Windfang, Küche, Bad und WC erhalten Fliesenbeläge. Alle übrigen Räume Laminatböden.

Gegen Aufpreis haben Sie freie Wahl bei der Ausstattung Ihres Hauses. Auch Eigenleistungen sind möglich.

Auf Wunsch erhalten Sie die detaillierte Hausbeschreibung T 19 Premium.

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 Willstätt.

**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**