

Exposé

Wohnung in Küssaberg

6x 3 Zi.-ETW`s und 2x 5 Zi.-ETW`s in Küssaberg-Reckingen



Objekt-Nr. OM-324224

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Enderle

Matzentelweg 4+6
79790 Küssaberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahmedatum	01.07.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Haus Matzentelweg 4 Oberdorf Reckingen kommen zum Verkauf:

W2 OG mit 83 m² für 322.000,-- + Carport 12.000,--

W3 DG mit 101 m² für 390.000,-- + Carport 12.000,--

W4 EG-DG 134 m² für 515.000,-- + Carport 12.000,--

Im Haus Matzentelweg 6 Oberdorf Reckingen kommen zum Verkauf:

W1 EG mit 79 m² für 309.000,-- + Stellplatz 6.000,--

W2 OG mit 84 m² für 322.000,-- + Stellplatz 6.000,--

W3 DG mit 101 m² für 390.000,-- + Stellplatz 6.000,--

W4 EG-DG mit 129 m² 515.000,-- + Stellplatz 6.000,--

Ausstattung

Zwei kernsanierte Effizienzhaus 70 Häuser mit Wärmepumpe und Abluftanlage, Stellplätze und Carports.

Siehe auch beiliegende ausführliches PDF-Exposé mit Preisliste !

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Enderle Baufinanz Immobilien Manfred Enderle Hauptstr. 12 79761 Waldshut-Tiengen

07741-3456 0172-6052511 Erstkontakt bitte nur über Email: info@enderle.de

Lage

Im ruhigen, nördlichen Teil von Küssaberg-Reckingen, am Matzentelweg 4+6 entstehen derzeit zwei umfassend kernsanierte Wohnhäuser mit jeweils nur 4 Wohneinheiten.

Zum Rhein sind es nur rd. 500m. Zum nächsten Zoll Zurzach nur rd. 3 km nach Kaiserstuhl nur rd. 5 km. Zum Flughafen Zürich-Kloten sind es nur rd. 20 Minuten Fahrtzeit.

Das Haus Matzentelweg 4 wird vorr. zum 01.04.25 bereits bezugsfertig, das Haus Matzentelweg 6 folgt im Sommer zum vorr. 01.07.25.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,19 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Nordwestansicht Matzentelweg 4

Exposé - Galerie



Südansicht Matzentelweg 4



Nordansicht Matzentelweg 4

Exposé - Galerie



Ostansicht Matzentelweg 4



Südansicht Matzentelweg 4 + 6

Exposé - Galerie



Nordostansicht Matzentelweg 6



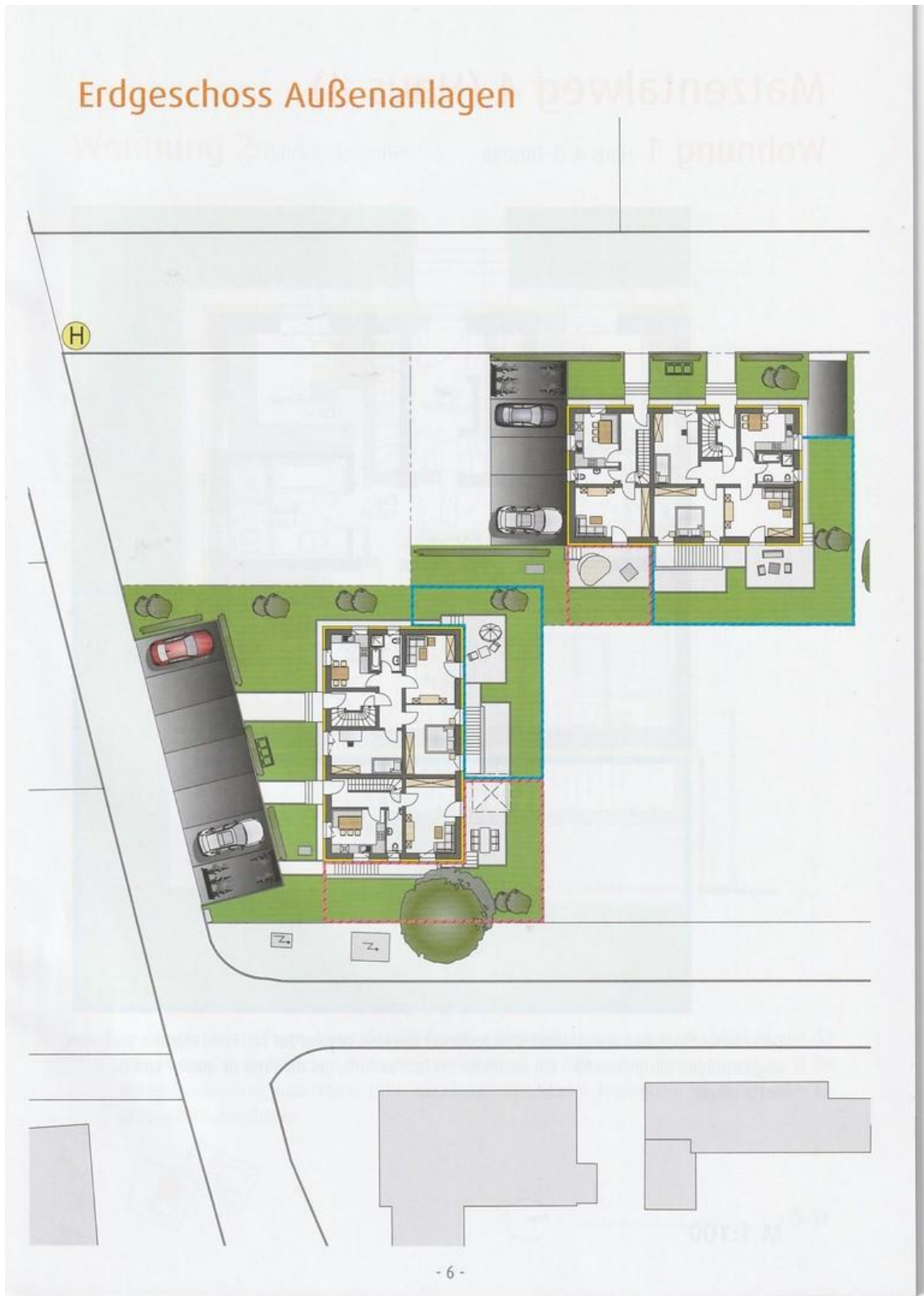
Nordwestansicht Matzentelweg 6

Exposé - Galerie



Nordostansicht Matzentweg 6

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss mit Außenanlagen

Exposé - Grundrisse



Objektbeschreibung

Exposé - Grundrisse

Das Objekt

Im nördlichen Teil von Reckingen, am Matzentweg, entstehen derzeit zwei umfassend kernsanierte Wohnhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten. Diese charmanten Gebäude werden hochwertig saniert und bieten zukünftig modernen Wohnkomfort in einem ruhigen, naturnahen Umfeld.

Die Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße (L 161) auf der Südseite. Beide Häuser sind identisch aufgebaut und bieten pro Geschoss eine 3-Zimmer-Wohnung. Diese Wohnungen eignen sich ideal für Singles, Paare und Familien.

In jedem Haus ist eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung, die sich über drei Etagen erstreckt – vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen großzügigen Balkon während die Erdgeschosswohnungen mit einer Terrasse und einem eigenen Gartenanteil ausgestattet sind. Der Gartenanteil eignet sich ideal für den Genuss von Sonnenstunden und entspannenden Momenten im Freien. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum.

Zwischen den Gebäuden erstreckt sich eine Grünfläche, die eine ruhige Atmosphäre schafft und Platz für einen Kinderspielfeld bietet. Die Stellplätze für Autos befinden sich neben den Gebäuden. Bei Haus 4 sind diese Stellplätze durch einen Carport geschützt, während bei Haus 6 die Stellplätze ohne Carport auskommen müssen. Für Fahrräder steht jeweils ein verschließbarer Fahrradraum zur Verfügung.



- 1 -

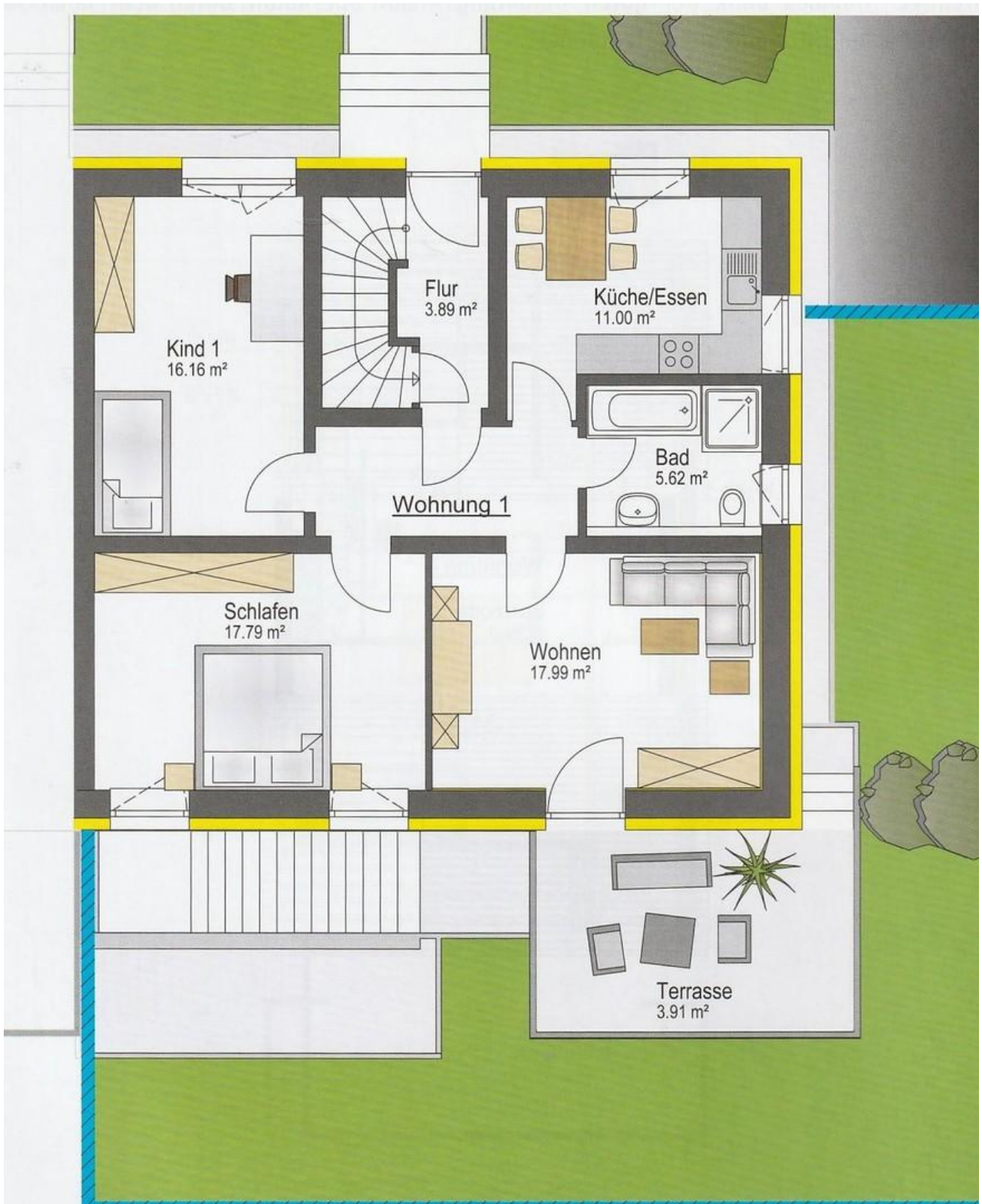
Objektbeschreibung

Exposé - Grundrisse



KG Haus Matzentelweg 6

Exposé - Grundrisse



Wohnung EG W1 Matzentelweg 6

Exposé - Grundrisse



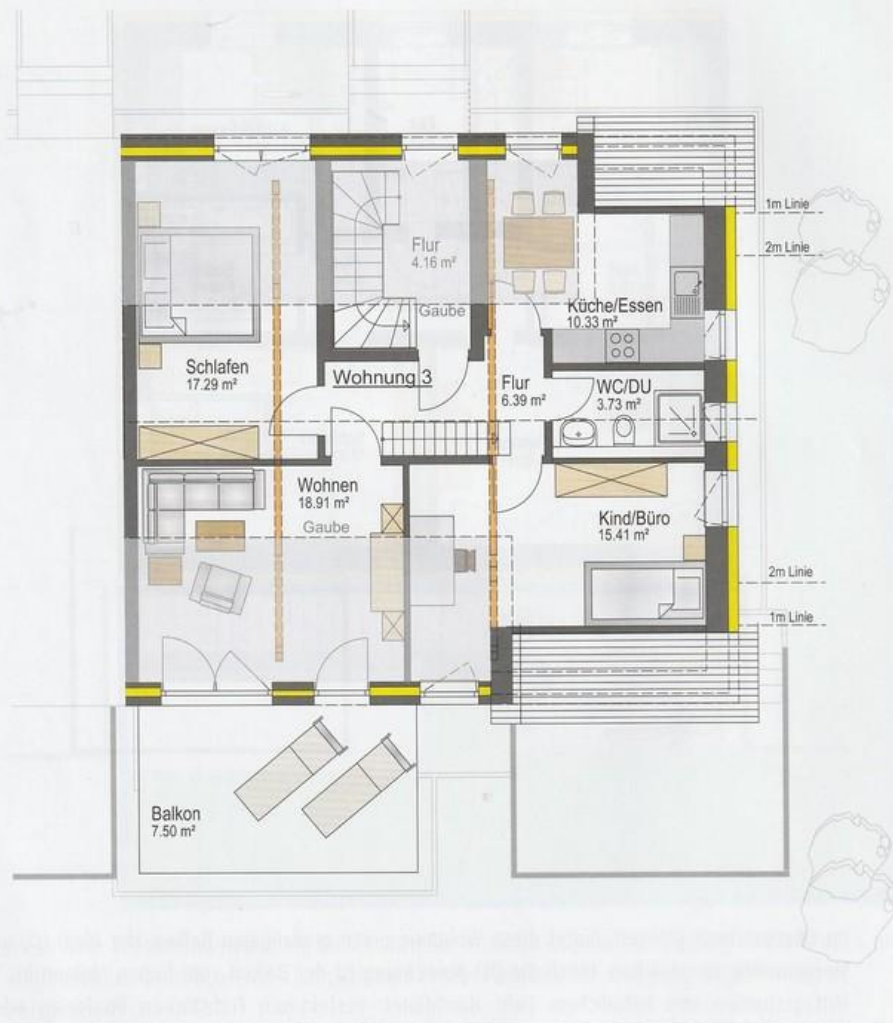
Wohnung OG W2 Matzentelweg 6

Exposé - Grundrisse

Matzentweg 4 (Haus 4)

Wohnung 3 Haus 4, 3-Zimmer

Diese charmante Dachgeschosswohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die gemütliche Atmosphäre. Gauben in den Wohn- und Schlafzimmern bieten zusätzliche Raumhöhe, und die großen Fenster lassen viel Licht herein. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen wunderbaren Ausblick in die Umgebung.



M 1:100

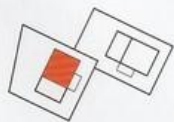
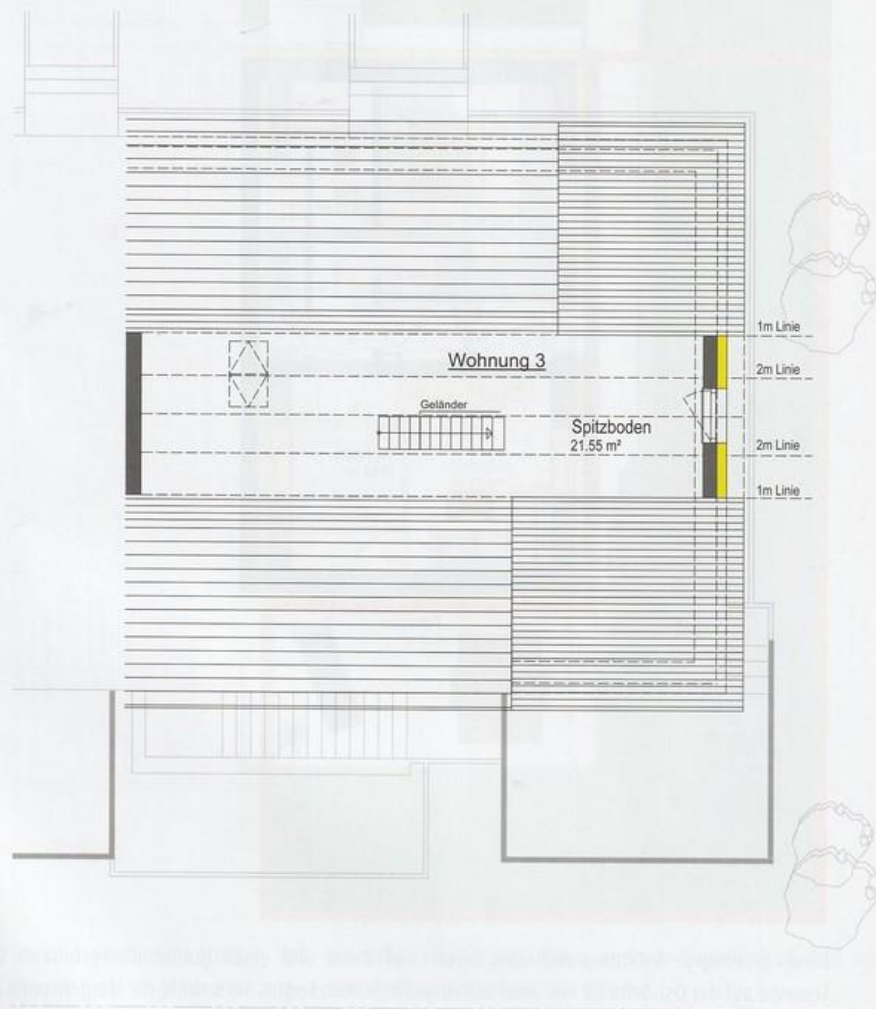
- 9 -

Wohnung DG W3 Matzentweg 6

Exposé - Grundrisse

Wohnung 3 Spitzboden

Der ausgebaute Spitzboden ist exklusiv über eine Spartreppe von Wohnung 3 aus zugänglich. Dieser zusätzliche Raum bietet viel Stauraum und kann nach Belieben genutzt werden - sei es als Bastel-Hobby- oder Abstellfläche.



- 10 -

Wohnung DG W3 Spitzboden

Exposé - Grundrisse



spätere Projekterweiterung

Exposé - Anhänge

1. Expose vom Bauvorhaben
2. Preisliste

OBERDORF RECKINGEN MATZENTALWEG 4+6

2 kernsanierte Wohnhäuser
mit jeweils 4 Eigentumswohnungen



Kernsaniertes Effizienzhaus 70,
Abluftanlage, Stellplätze, Außenanlage

Das Objekt

Im nördlichen Teil von Reckingen, am Matzentälweg, entstehen derzeit zwei umfassend kernsanierte Wohnhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten. Diese charmanten Gebäude werden hochwertig saniert und bieten zukünftig modernen Wohnkomfort in einem ruhigen, naturnahen Umfeld.

Die Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße (L 161) auf der Südseite. Beide Häuser sind identisch aufgebaut und bieten pro Geschoss eine 3-Zimmer-Wohnung. Diese Wohnungen eignen sich ideal für Singles, Paare und Familien.

In jedem Haus ist eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung, die sich über drei Etagen erstreckt – vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen großzügigen Balkon während die Erdgeschosswohnungen mit einer Terrasse und einem eigenen Gartenanteil ausgestattet sind. Der Gartenanteil eignet sich ideal für den Genuss von Sonnenstunden und entspannenden Momenten im Freien. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum.

Zwischen den Gebäuden erstreckt sich eine Grünfläche, die eine ruhige Atmosphäre schafft und Platz für einen Kinderspielplatz bietet. Die Stellplätze für Autos befinden sich neben den Gebäuden. Bei Haus 4 sind diese Stellplätze durch einen Carport geschützt, während bei Haus 6 die Stellplätze ohne Carport auskommen müssen. Für Fahrräder steht jeweils ein verschließbarer Fahrradraum zur Verfügung.



Die Gebäude erfüllen den energetischen Standard eines BEG-Effizienzhauses 70 und sind mit moderner Dämmtechnik sowie einer energieeffizienten Heiz- und Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Die Fußbodenheizung und die hochwertigen mineralischen Putzarbeiten sorgen für ein gesundes und angenehmes Raumklima.

Warum Sanierung?

Durch unsere bewusste Entscheidung, die beiden Gebäude zu erhalten und nicht durch Neubauten zu ersetzen, konnten wir rund 500.000 t/CO₂ einsparen. Diese nachhaltige Herangehensweise hatte jedoch Einfluss auf die Planungsfreiheit, insbesondere bei der Raumeinteilung und der Gestaltung der Treppenhäuser.

Beim Schallschutz haben wir erhebliche Anstrengungen unternommen, um höchsten Standards gerecht zu werden. Dennoch kann das Schallschutzniveau eines Neubaus nicht vollständig erreicht werden. Beim Wärmeschutz hingegen erfüllt das Projekt die Anforderungen eines Effizienzhauses 70 nach GEG 2023 und bietet somit eine zukunftssichere Energiebilanz.

Die integrierte Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die Wohnungen über die Fußbodenheizung mit Wärme im Winter und angenehmer Kühlung im Sommer. Damit kombinieren wir modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technik.



Darstellung aus Sicht des Illustrators!

Lage

Die beiden Wohnhäuser liegen in einer ruhigen, grünen Wohngegend von Reckingen, die sich durch ihre naturnahe Atmosphäre auszeichnet. Hier genießen Sie eine entspannte Lebensqualität, umgeben von malerischer Landschaft, ohne dabei auf die Vorteile einer guten Verkehrsanbindung zu verzichten.

Verkehrstechnisch sind Sie hier bestens angebunden: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, und die Landstraße L 161 ist schnell erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Zurzach, und der Hauptort Küssberg bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Lage ist besonders attraktiv für Pendler, da der Grenzübergang Rheinheim nach Zurzach nur 3 Kilometer entfernt liegt. Diese ruhige Umgebung schafft ideale Bedingungen für Erholung nach der Arbeit und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung im Feierabend.



Lageplan 1:500



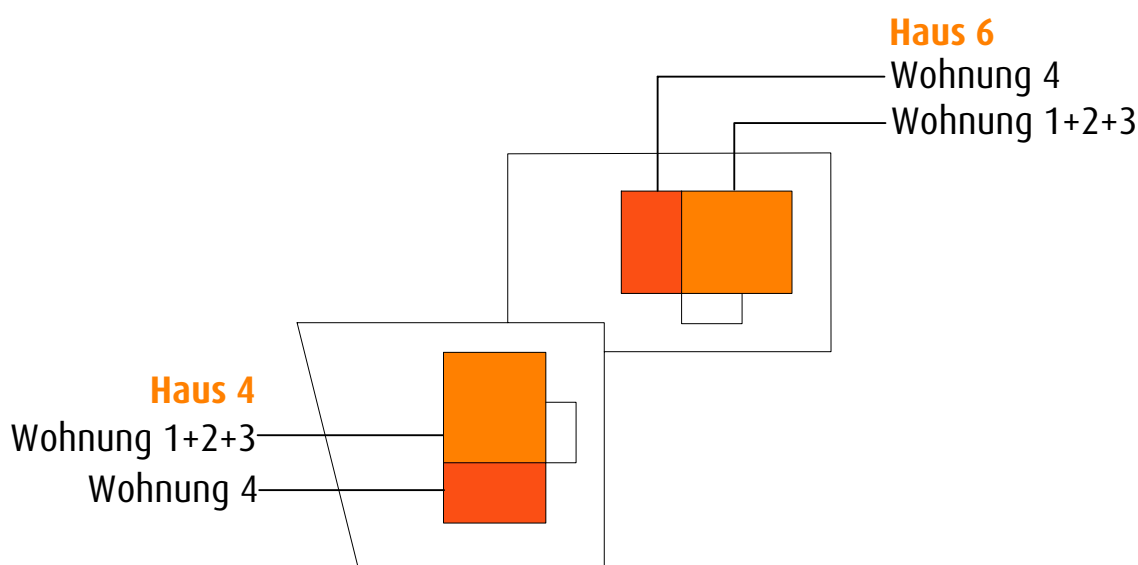
Reckingen

Reckingen, ein charmantes Dorf in der Gemeinde Küssaberg mit rund 5.500 Einwohnern, besticht durch seine Lage am malerischen Hochrhein, direkt an der Grenze zur Schweiz. Hoch über der Gemeinde thront die historische Küssaburg, eine der beeindruckendsten Burgruinen der Region, die nicht nur ein Wahrzeichen, sondern auch ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und Geschichtsinteressierte ist. Sie verleiht der Umgebung einen einzigartigen Charakter.

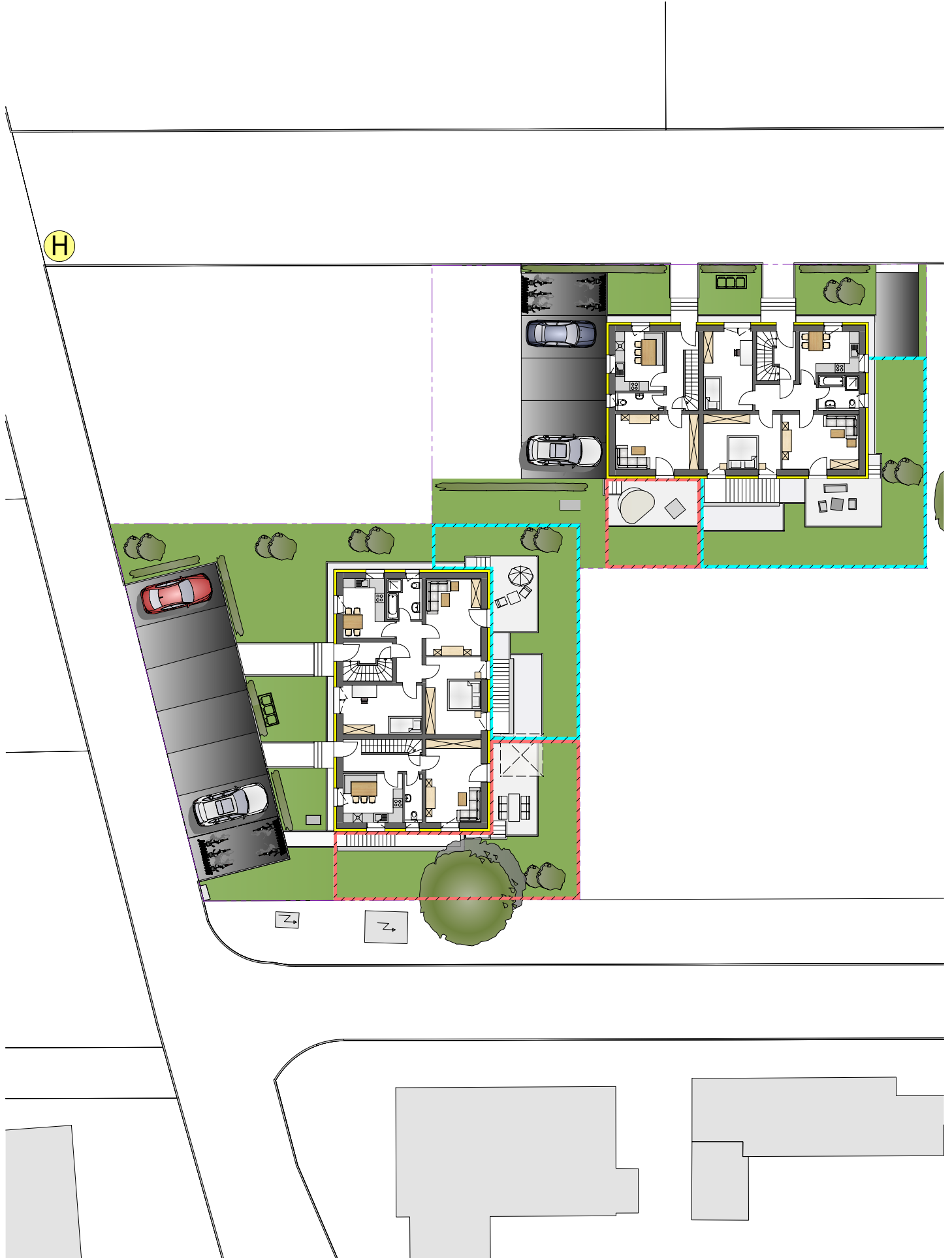
Küssaberg und seine Ortsteile bieten ein reichhaltiges Vereinsleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob sportlich aktiv oder kulturell interessiert – hier findet jeder das Richtige: Zahlreiche Vereine, kilometerlange Wanderwege durch ruhige Wälder, eine Seilfähre über den Rhein bis in die Schweiz sowie Freizeitanlagen wie der Mehrgenerationenplatz und ein Barfußpfad laden zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und ärztliche Versorgung finden Sie in den nahegelegenen Orten Rheinheim und Kadelburg. Die Gemeinde bietet Familien ein umfassendes Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und der Gemeinschaftsschule Rheintal. Auch das Gymnasium ist bequem mit dem Bus erreichbar. Die nahegelegenen Städte Waldshut-Tiengen, Zürich, Lörrach und Basel bieten ein breites Kultur- und Freizeitangebot, von Museen bis hin zu Konzert- und Opernhäusern.

Wohnungsübersicht

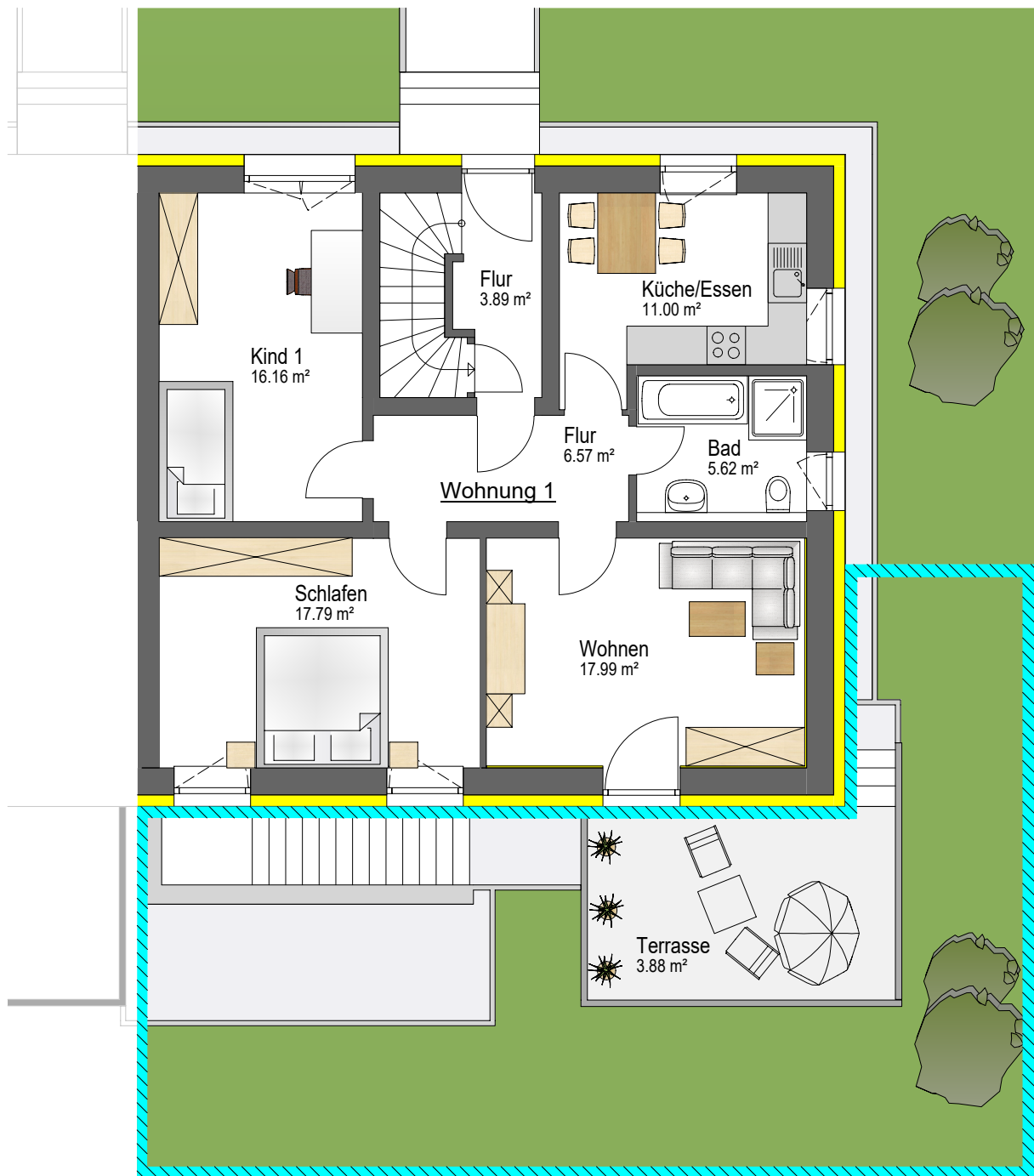


Erdgeschoss Außenanlagen



Matzentalweg 4 (Haus 4)

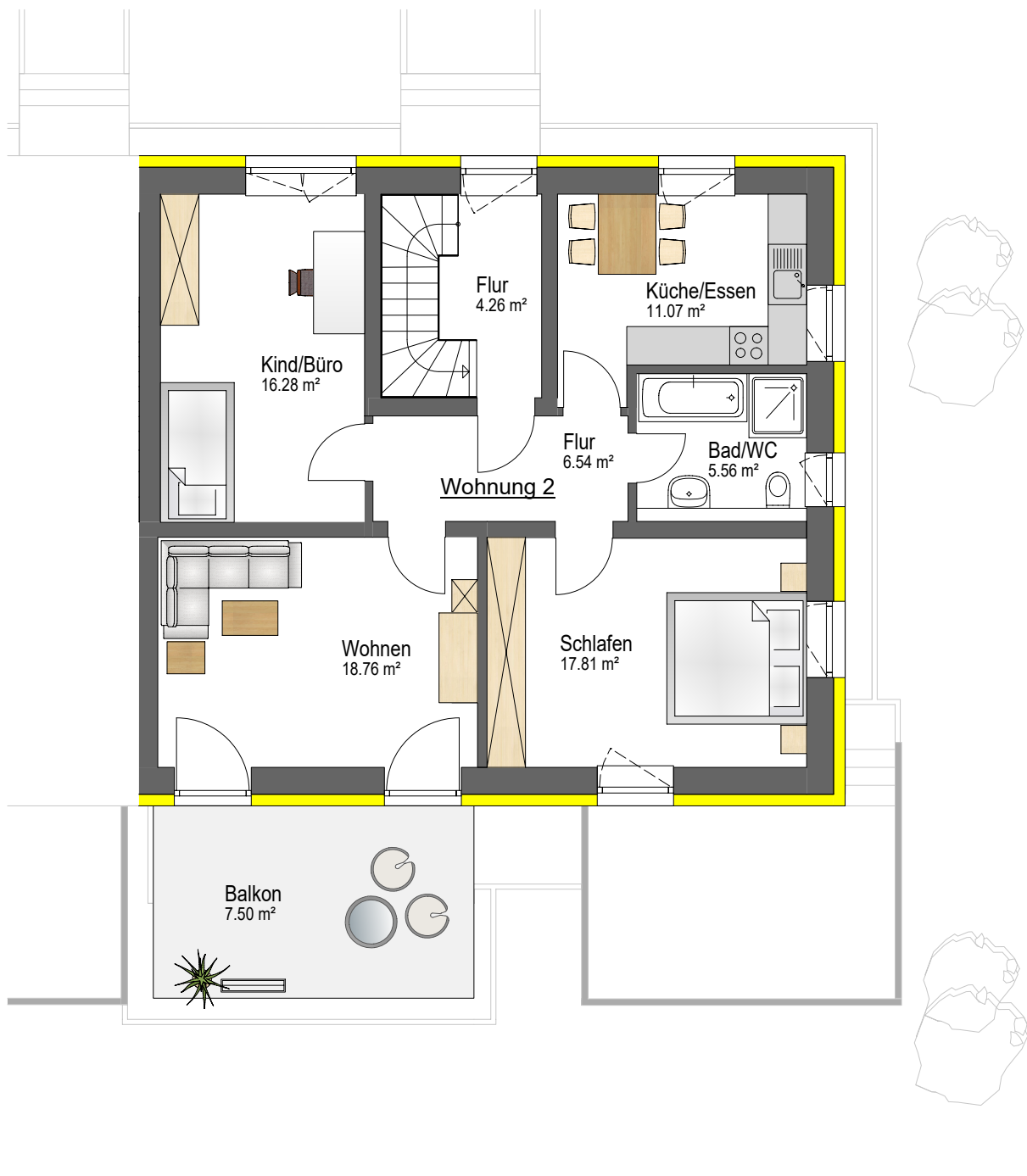
Wohnung 1 Haus 4, 3-Zimmer



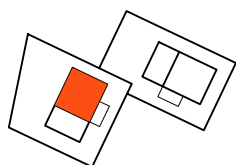
Diese helle Erdgeschosswohnung bietet nicht nur direkten Zugang zur Terrasse, sondern auch zum angrenzenden Gartenbereich – ein perfekter Ort für Familien, um draußen zu spielen und zu entspannen.

M 1:100

Wohnung 2 Haus 4, 3-Zimmer

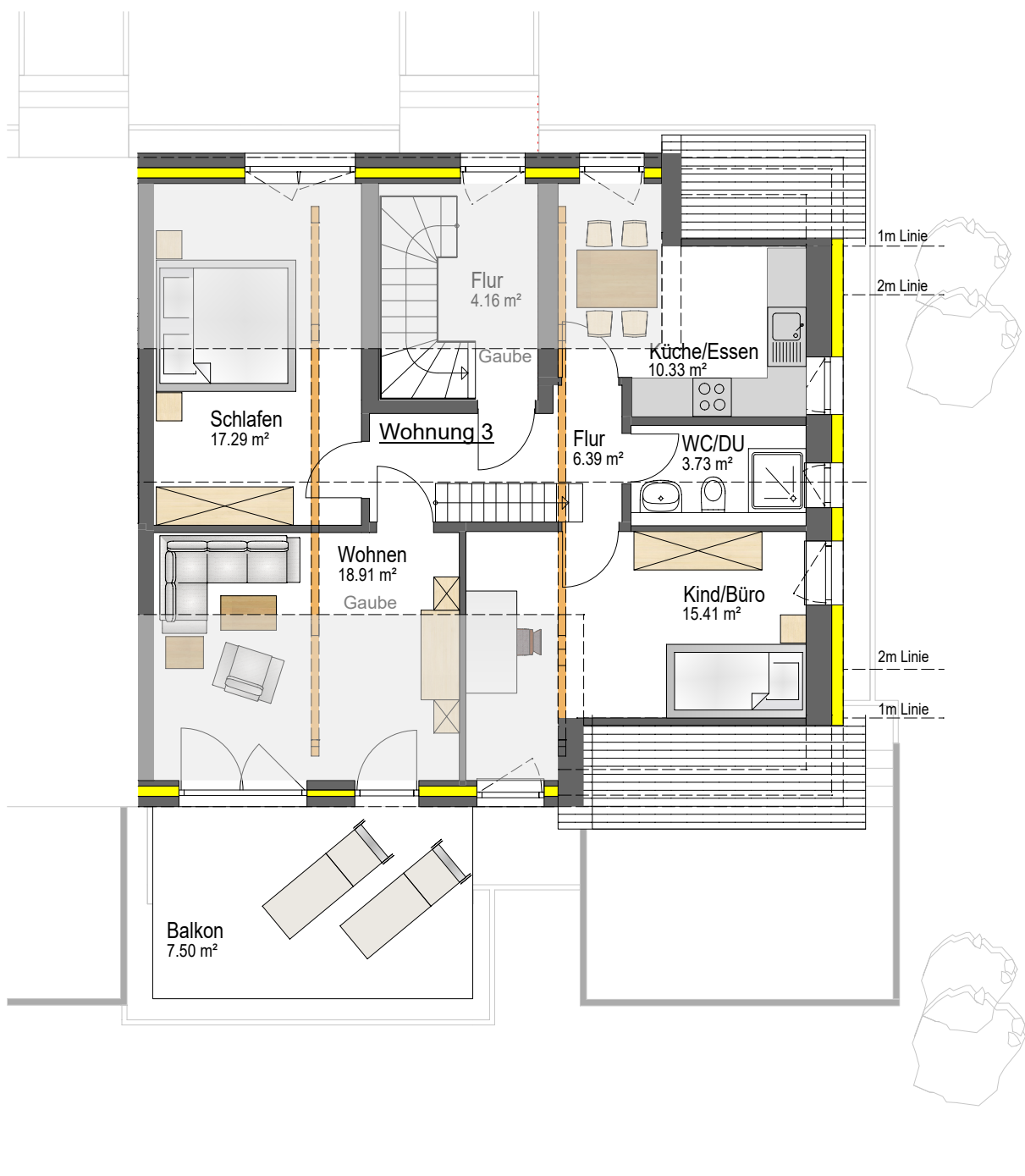


Im Obergeschoss gelegen, bietet diese Wohnung einen großzügigen Balkon, der ideal ist, um die Morgensonne zu genießen. Durch die Ost-Ausrichtung ist der Balkon vom frühen Morgen bis in die Mittagsstunden von natürlichem Licht durchflutet. Perfekt zum Frühstück im Freien oder für entspannte Sonnenbäder.



Wohnung 3 Haus 4, 3-Zimmer

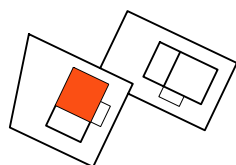
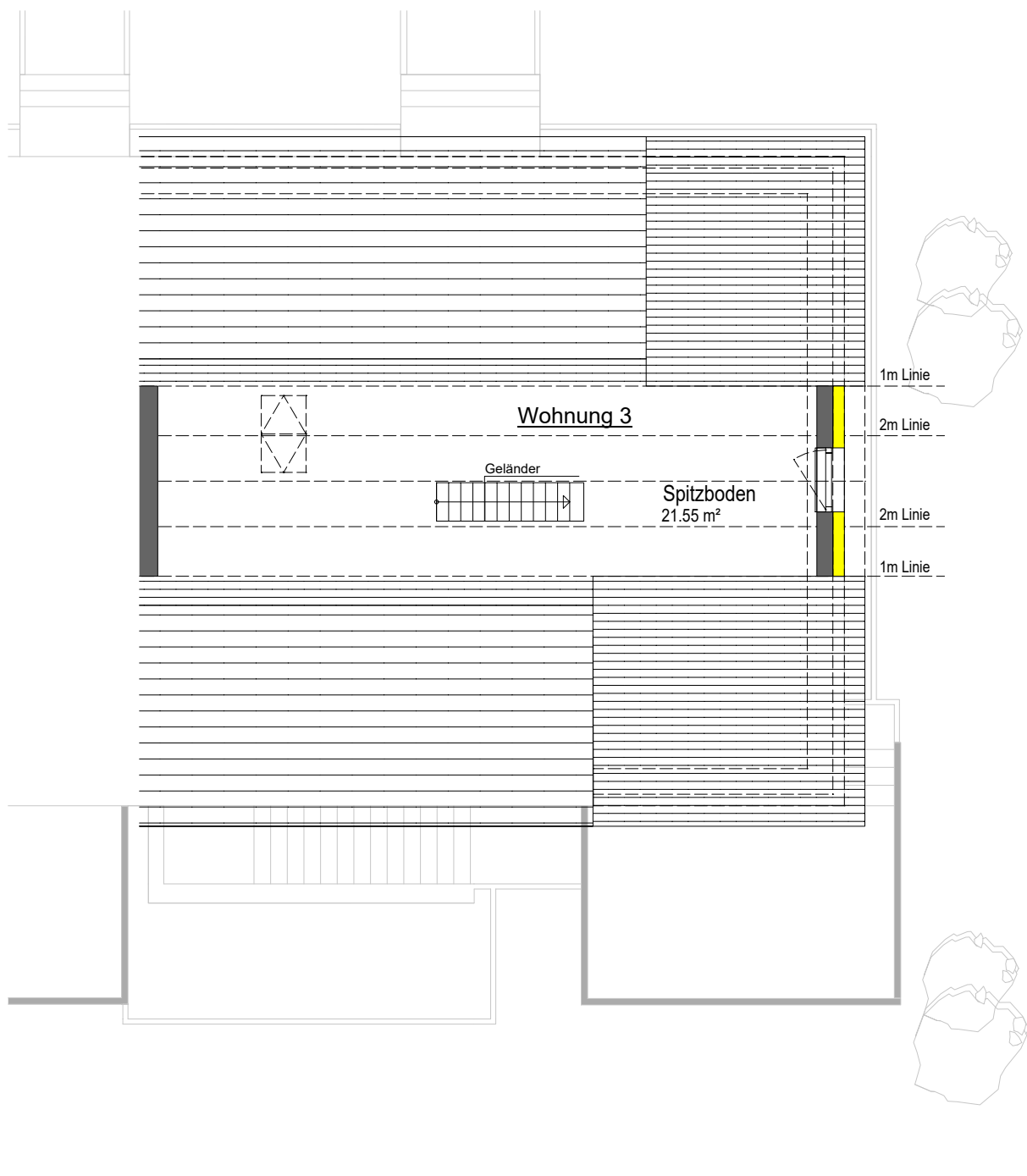
Diese charmante Dachgeschosswohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die gemütliche Atmosphäre. Gauben in den Wohn- und Schlafzimmern bieten zusätzliche Raumhöhe, und die großen Fenster lassen viel Licht herein. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen wunderbaren Ausblick in die Umgebung.



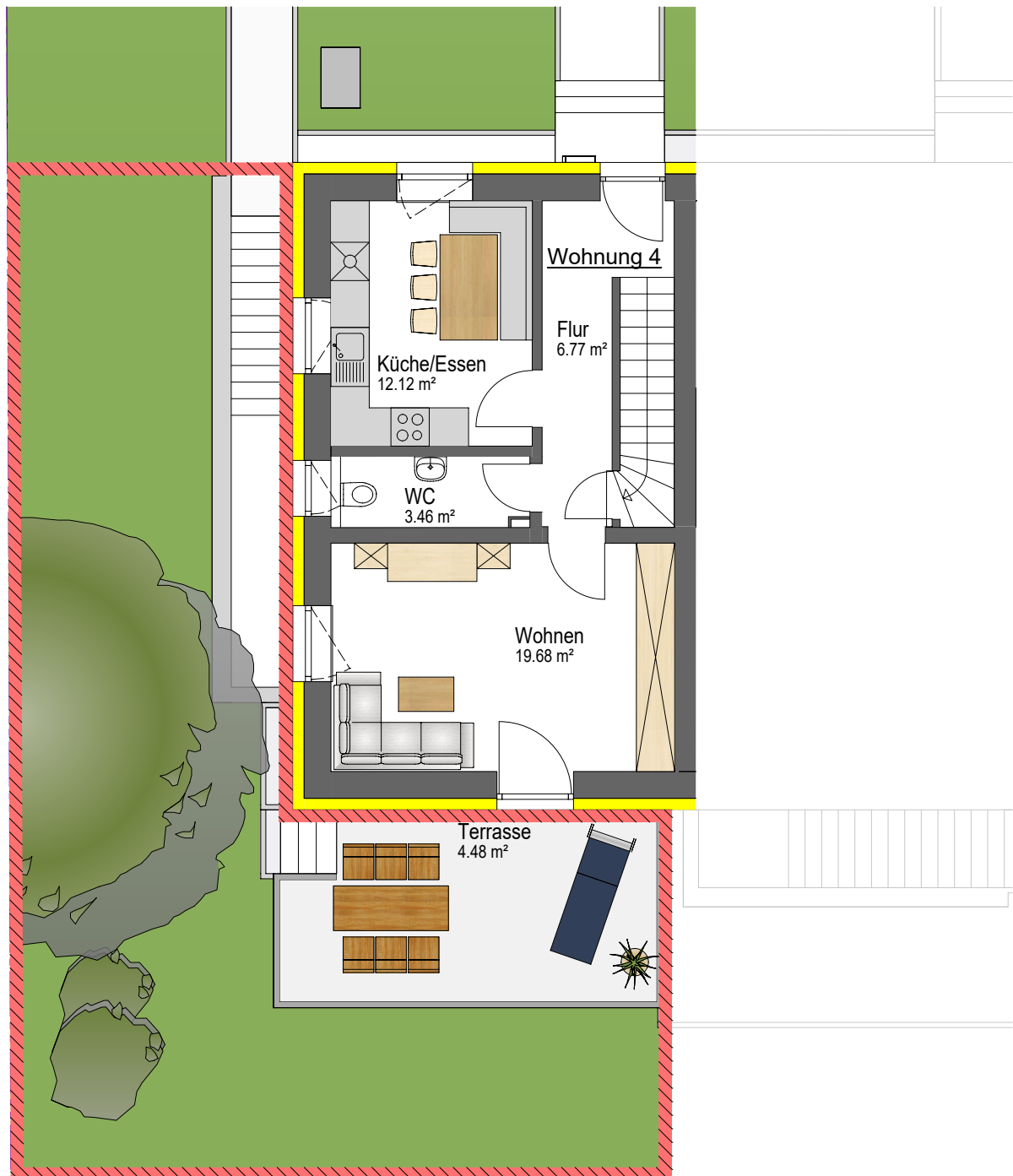
M 1:100

Wohnung 3 Spitzboden

Der ausgebaut Spitzboden ist exklusiv über eine Spartreppe von Wohnung 3 aus zugänglich. Dieser zusätzliche Raum bietet viel Stauraum und kann nach Belieben genutzt werden – sei es als Bastel-Hobby- oder Abstellfläche.



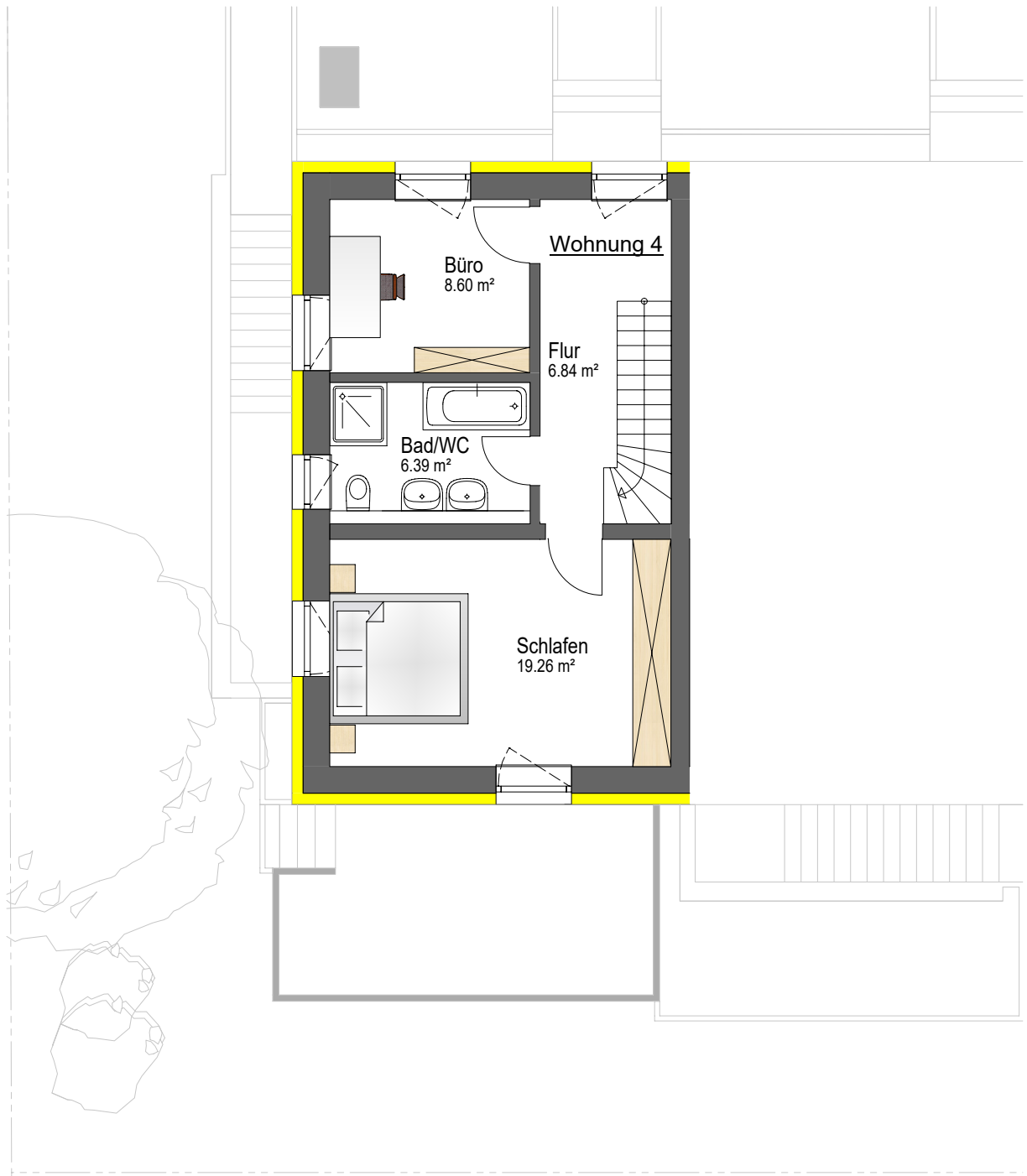
Wohnung 4 EG Haus 4, 5-Zimmer



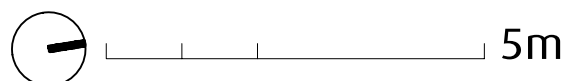
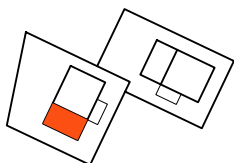
Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung bietet viel Raum und einen großen Gartenbereich. Die Terrasse auf der Ost-Seite ist von zwei Seiten gut belichtet, sodass Sie sowohl die Morgensonne als auch die Mittagswärme genießen können. Über das Erdgeschoss erstreckt sich eine großzügige Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Flur und Gäste WC.

M 1:100

Wohnung 4 OG Haus 4, 5-Zimmer

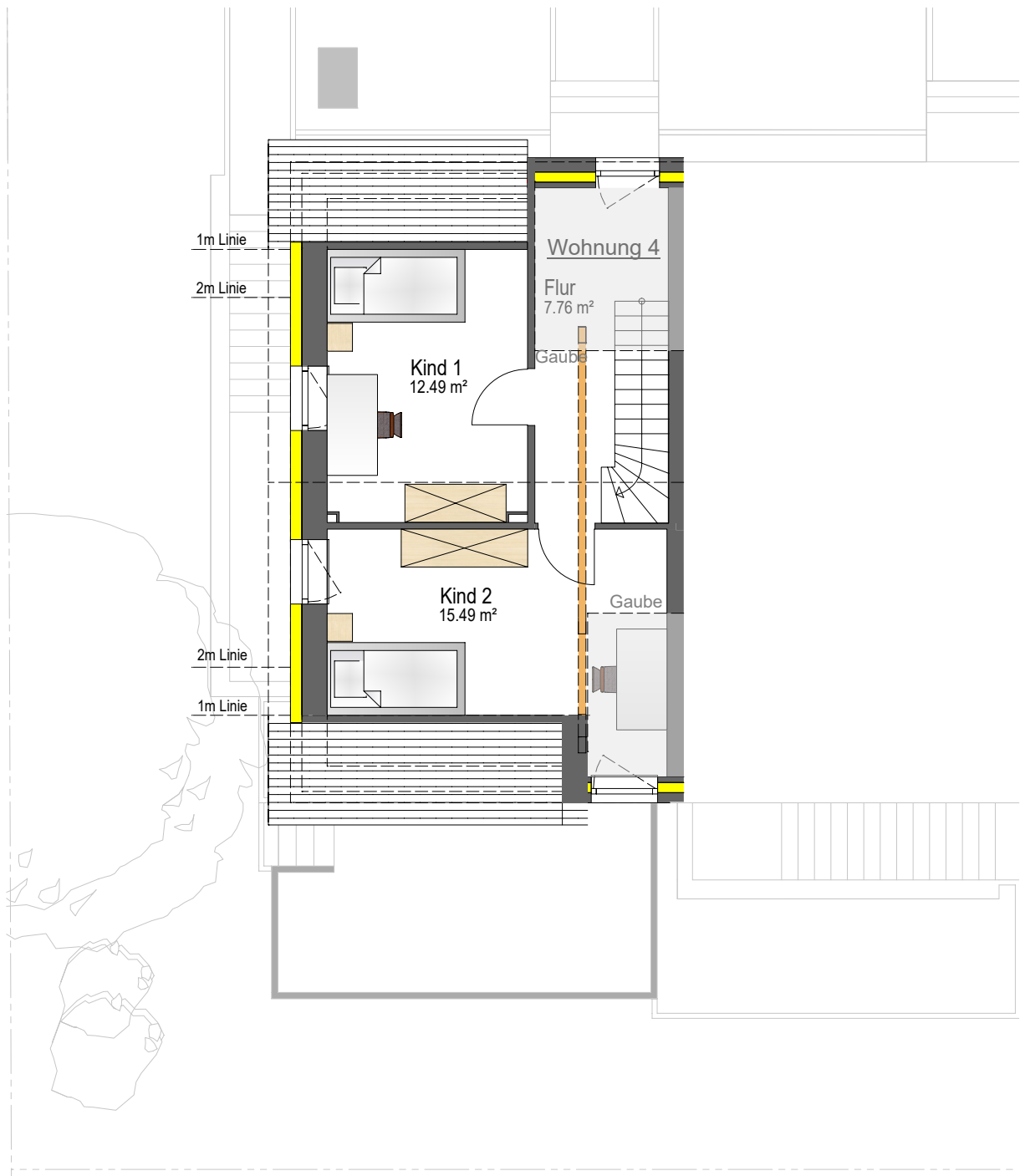


Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, ein Büro und ein Familienbad. Die Ost-Ausrichtung sorgt für eine angenehme Lichtdurchflutung der Räume.



Wohnung 4 DG Haus 4, 5-Zimmer

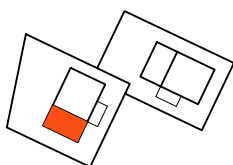
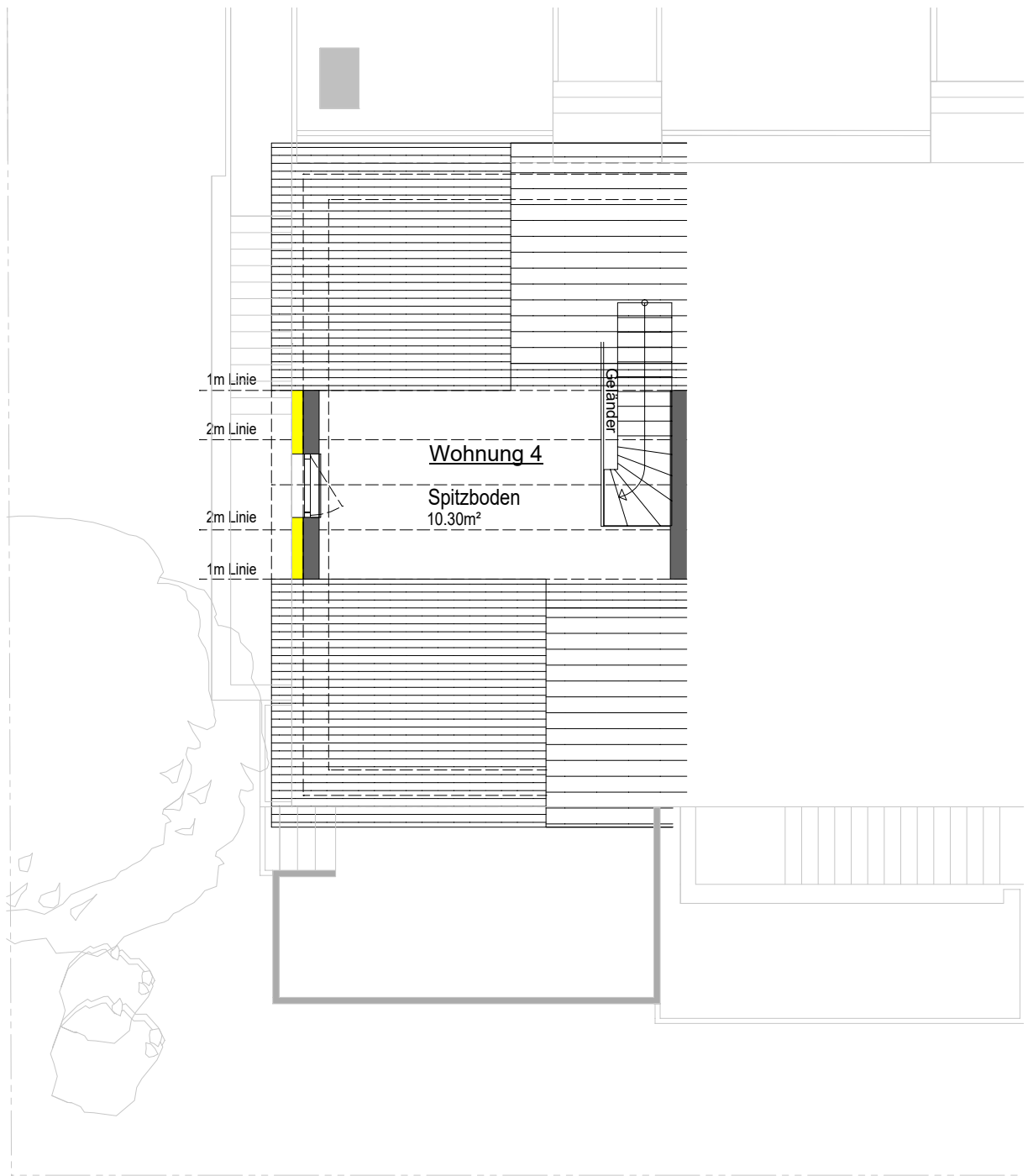
Ideal als Kinderbereich, bietet das Dachgeschoss mit seinen gemütlichen Schrägen viel Rückzugsmöglichkeiten und eine tolle Aussicht.



M 1:100

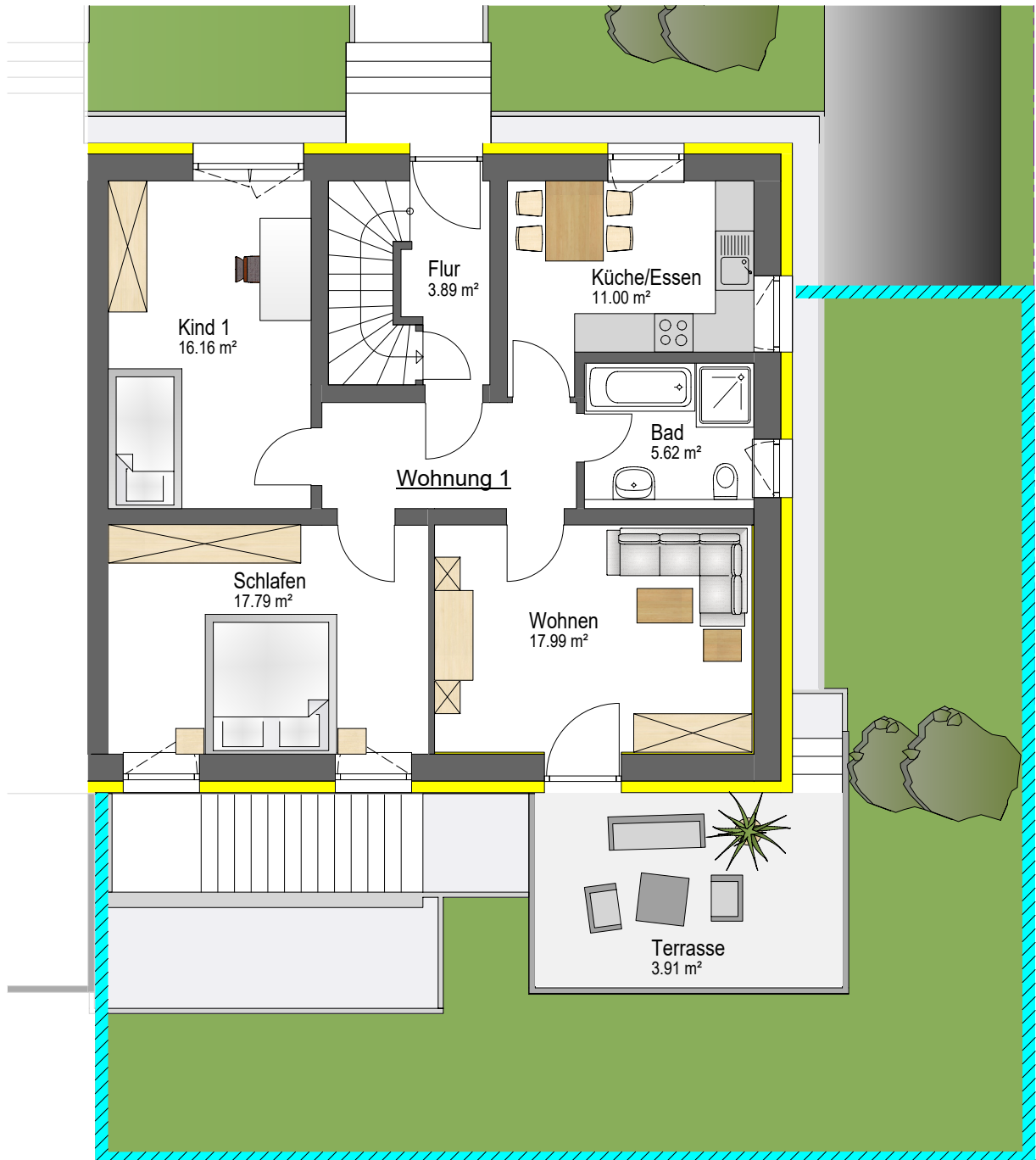
Wohnung 4 Spitzboden

Der geräumige Spitzboden, bequem über eine Treppe erreichbar, bietet Stauraum oder Raum für kreative Hobbies. Dank der guten Dämmung bleibt der Raum unter dem Dach auch bei sommerlicher Hitze angenehm temperiert.



Matzentalweg 6 (Haus 6)

Wohnung 1 Haus 6, 3-Zimmer



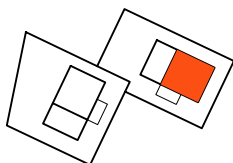
Diese licht durchflutete Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem direkten Zugang zur Terrasse und einem schönen Gartenbereich. Ein idealer Ort für Familien, um Zeit im Freien zu verbringen.

M 1:100

Wohnung 2 Haus 6, 3-Zimmer



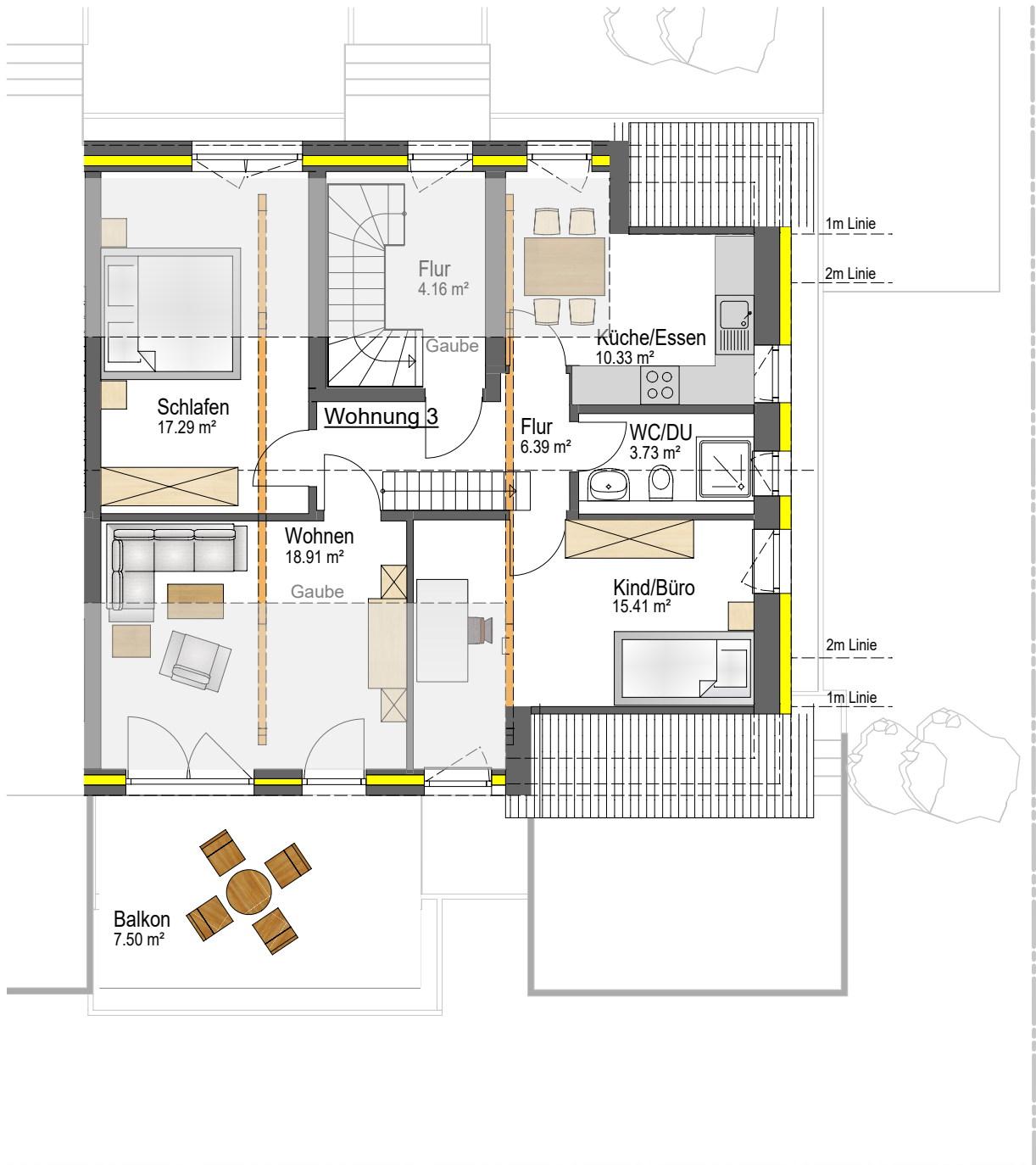
Im Obergeschoss gelegen, beeindruckt diese Wohnung durch einen großzügigen Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Die Süd-Lage ermöglicht es Ihnen, die Sonne von morgens bis abends zu genießen. Hier befinden sich eine Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Badezimmer, Schlaf- und Kinderzimmer oder Büro.



5m

Wohnung 3 Haus 6, 3-Zimmer

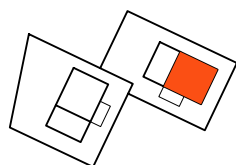
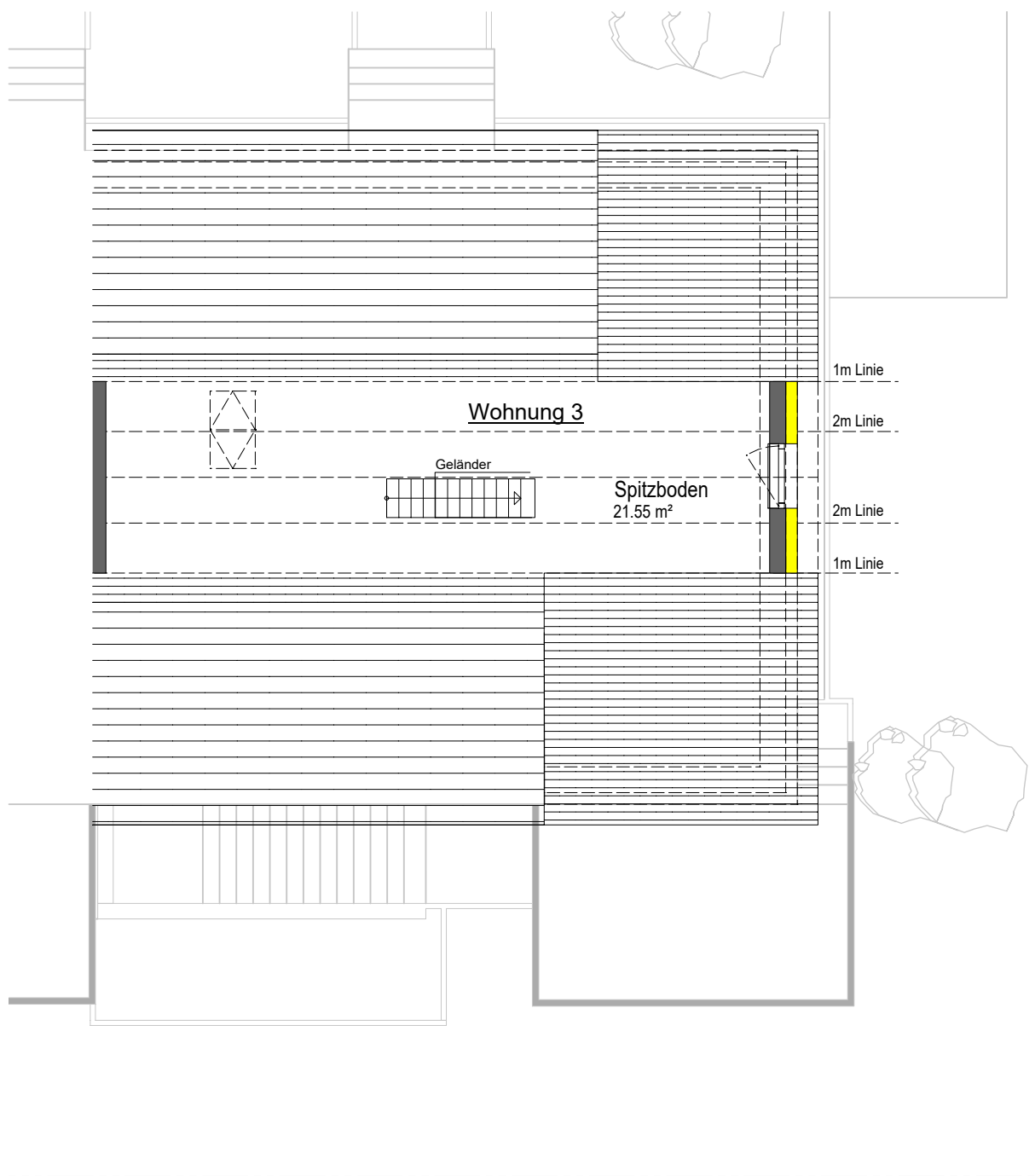
Die Dachgeschosswohnung punktet mit ihrem Charme und einer klugen Raumaufteilung. Die Gauben in den Wohn- und Schlafzimmern schaffen eine luftige Raumhöhe, während bodentiefe Fenster den Blick ins Freie öffnen und viel Tageslicht hereinlassen. Die gemütlichen Schrägen an den Wänden runden das harmonische Gesamtbild ab. Die Wohnung beinhaltet eine Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro, Badezimmer und Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon.



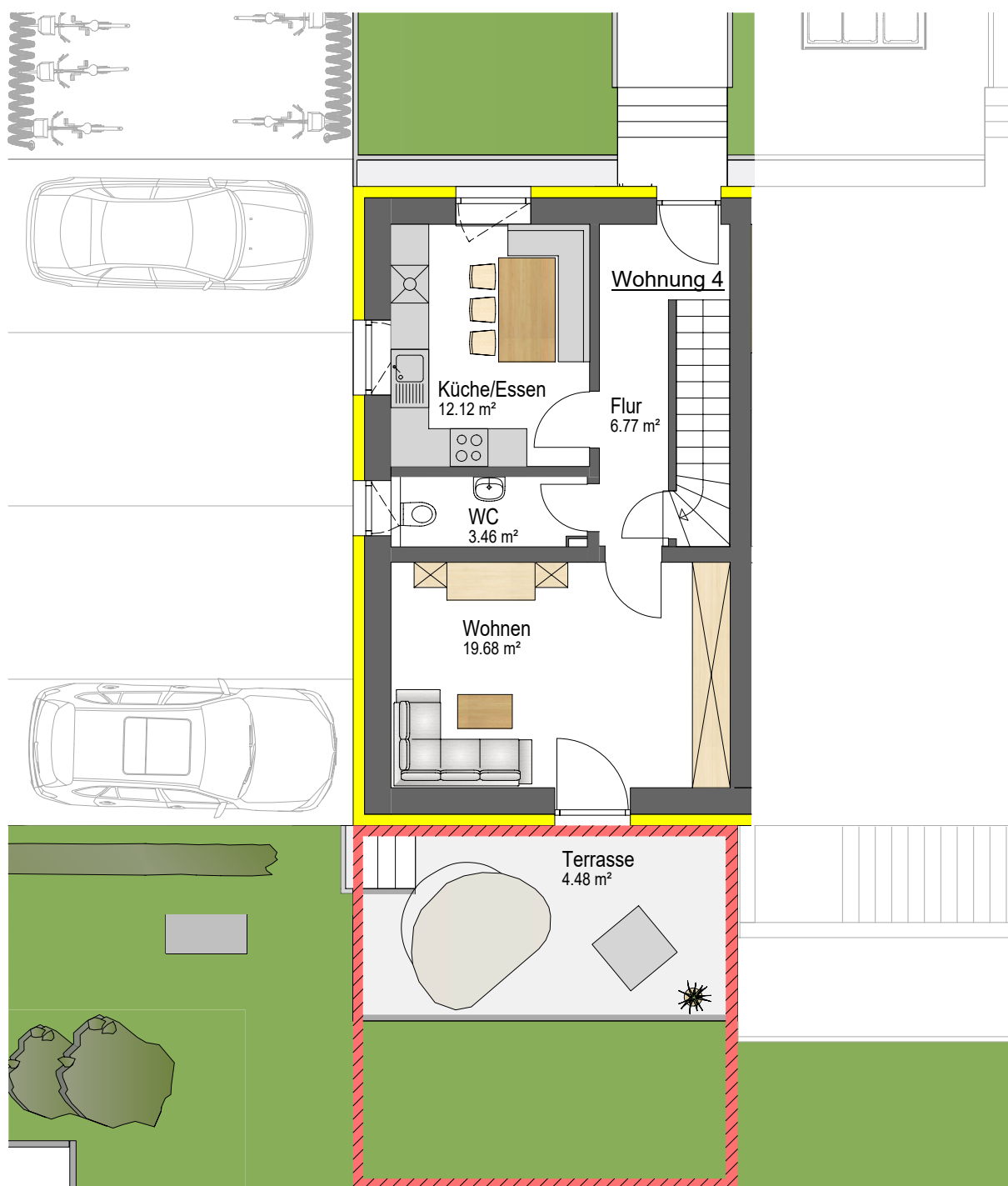
M 1:100

Wohnung 3 Spitzboden

Der ausgebaut Spitzboden ist exklusiv über eine Spartreppe von Wohnung 3 aus zugänglich. Dieser zusätzliche Raum bietet viel Stauraum und kann nach Belieben genutzt werden – sei es als Bastel-Hobby- oder Abstellfläche.



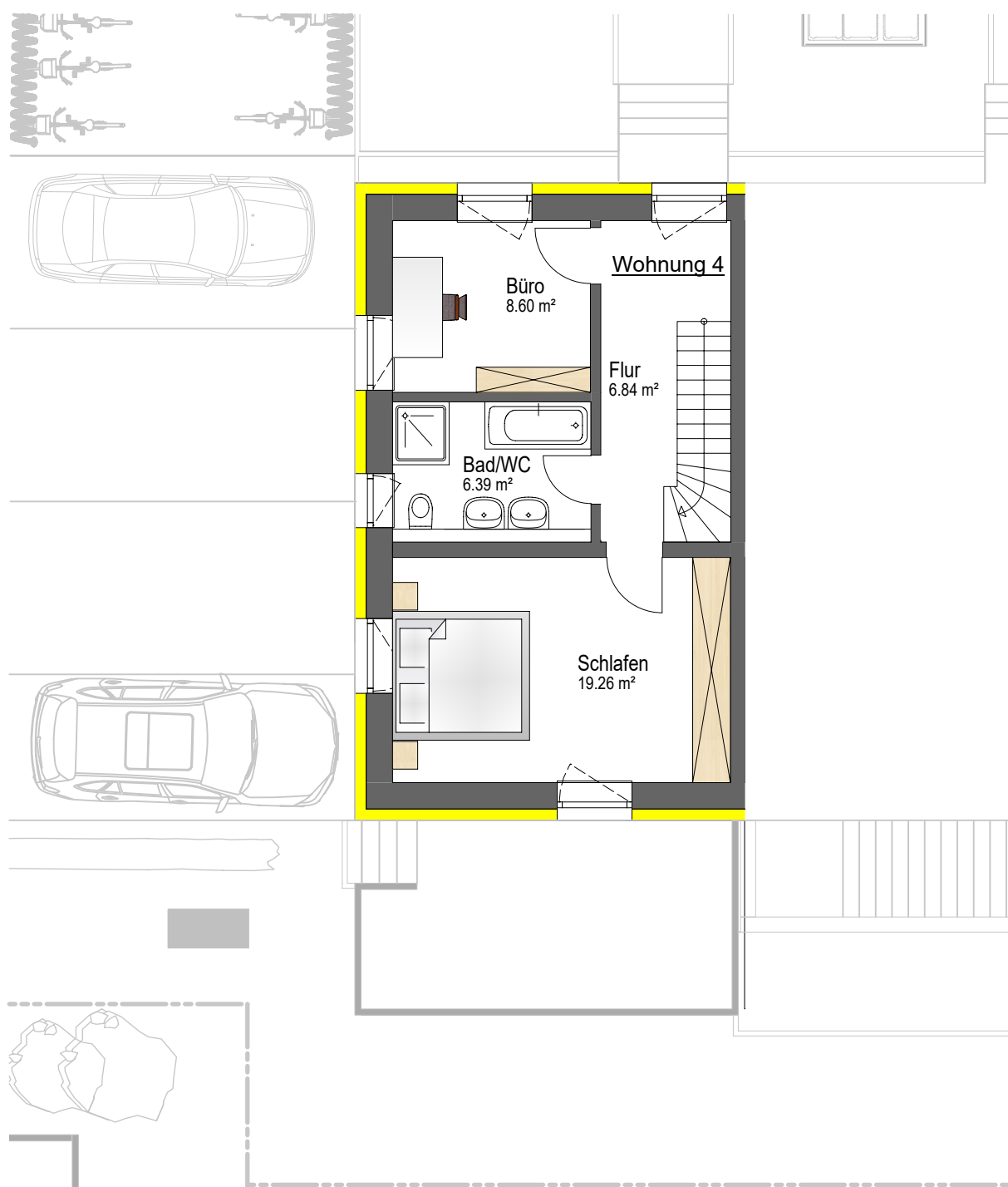
Wohnung 4 EG Haus 6, 5-Zimmer



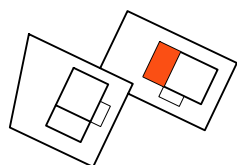
Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung bietet viel Raum und einen schönen Gartenbereich. Die Terrasse auf der Süd-Seite lädt zum Entspannen und Genießen ein. Über das Erdgeschoss erstreckt sich eine Küche mit Essbereich, Gäste-WC und Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse.

M 1:100

Wohnung 4 OG Haus 6, 5-Zimmer



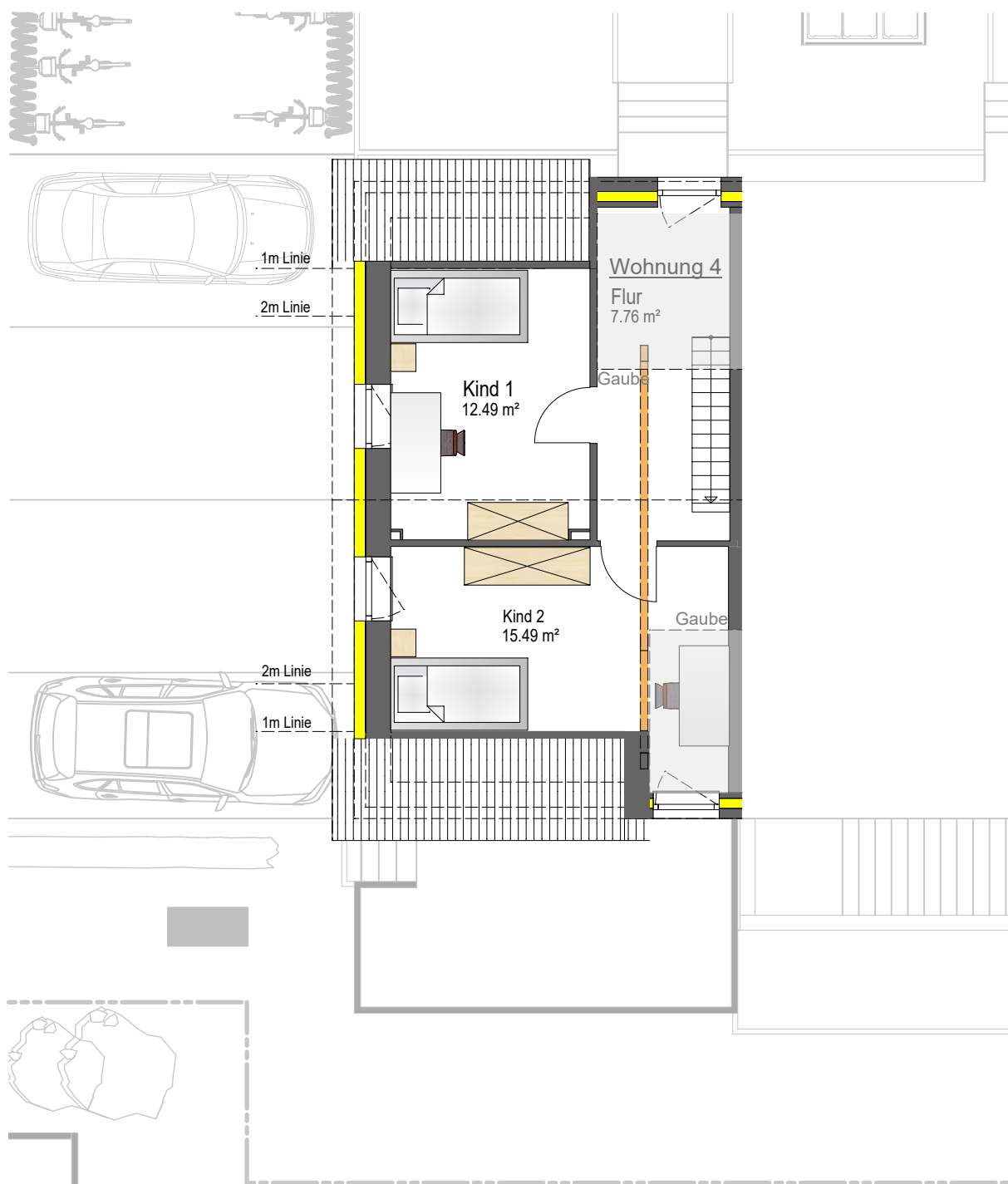
Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, ein Büro und das Familienbad. Die südliche und westliche Ausrichtung sorgt für eine angenehme Lichtdurchflutung bis zum Abend.



5m

Wohnung 4 DG Haus 6, 5-Zimmer

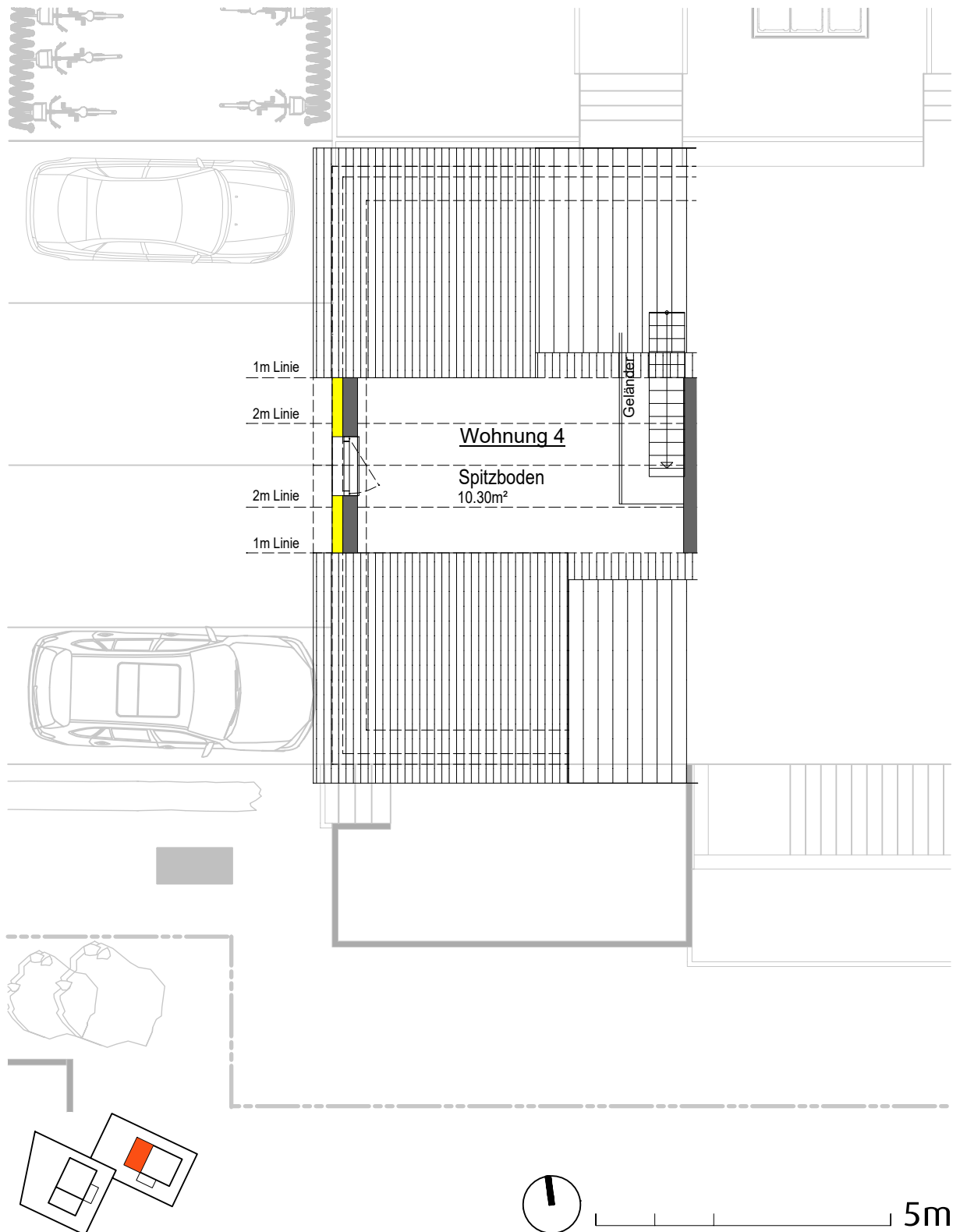
Das Dachgeschoss bietet mit 2 Zimmern den Kindern eine eigene Etage mit einer gemütlichen Atmosphäre und einem schönen Ausblick.



M 1:100

Wohnung 4 Spitzboden

Der Spitzboden ist bequem über eine Treppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum und kann nach Belieben genutzt werden – sei es als Bastel- Hobby- oder Abstellfläche. Dank der guten Dämmung bleibt der Raum unter dem Dach auch bei sommerlicher Hitze angenehm temperiert .



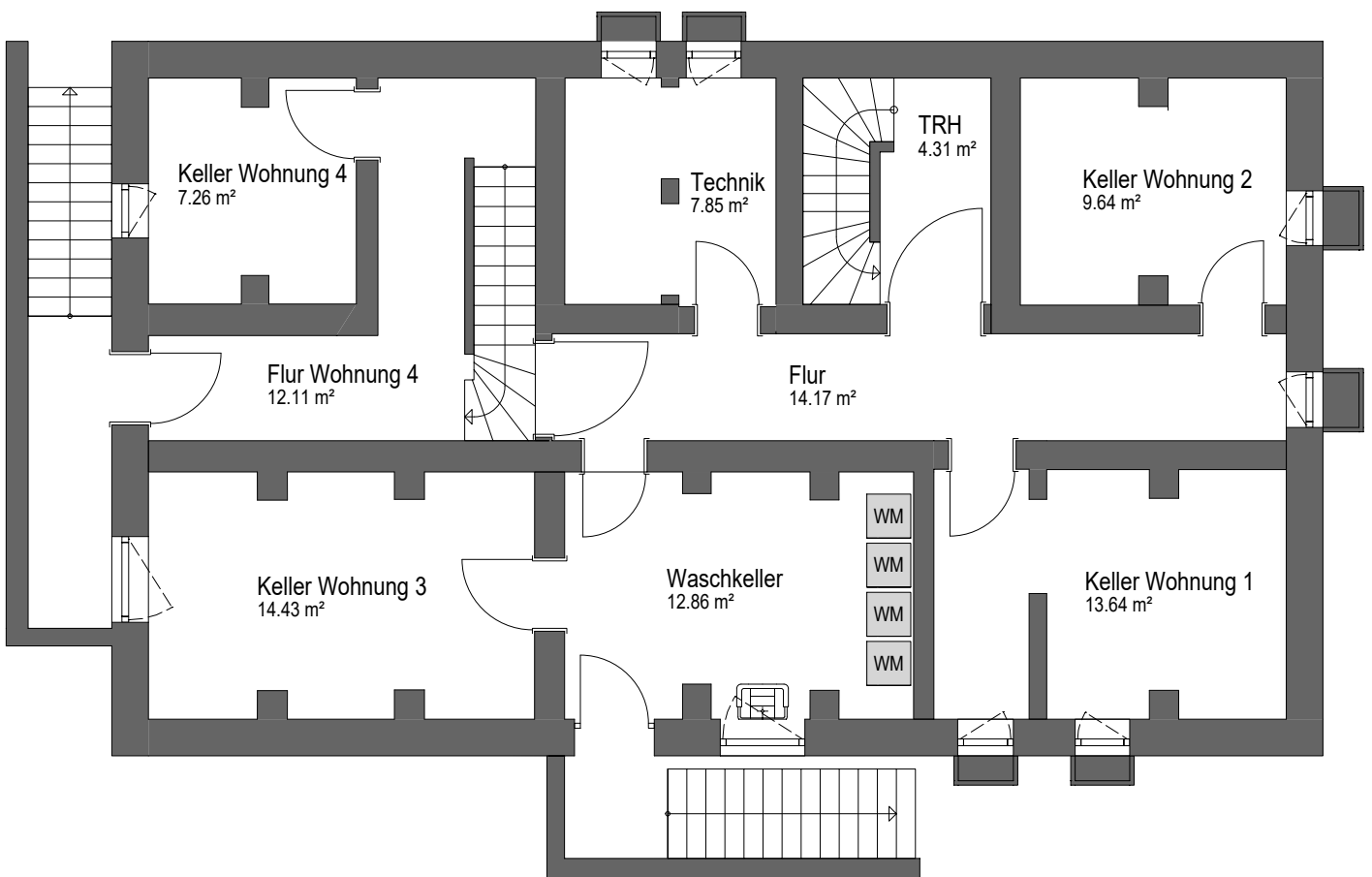
Allgemein

Untergeschoss Haus 4+6

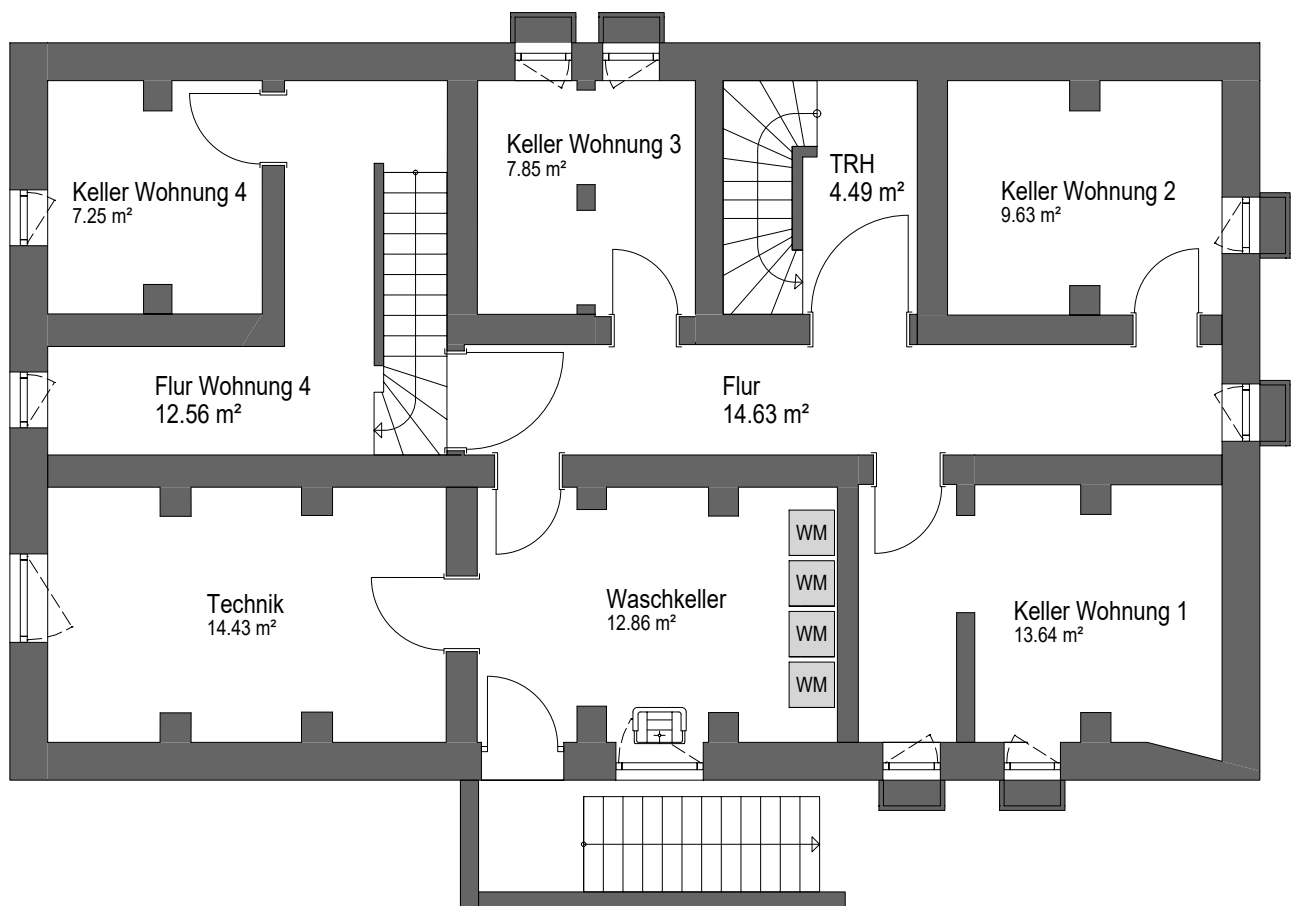
Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Wasch- und Trockenraum mit einem Ausgussbecken zur Verfügung.

Die Bewohner von Wohnung 1 und Wohnung 4 von Haus 4 und die Bewohner der Wohnung 1 von Haus 6 haben die Möglichkeit, den zugehörigen Gartenbereich vom Untergeschoss über die Nebeneingangstür und Kelleraußentreppe zu erreichen.

Haus 4



Haus 6



Kinderspielplatz

Südlich von Haus 6 ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen, der von allen Wohneinheiten genutzt werden kann.

Projekterweiterung

Für die Zukunft ist die Erweiterung des Projekts geplant: Zwei weitere Neubauten sind vorgesehen, die zusätzlichen Wohnraum schaffen werden. In diesem Exposé liegt der Fokus jedoch auf den derzeit sanierten Häusern und ihren individuellen Wohnangeboten.



M 1:500



Hinweise

Bei der Gestaltung der Bauteile im Außenbereich (Geländer, Fassadenfarbe, Fensterfarbe usw.) behält sich der Bauträger vor, diese im Rahmen der Bauvorschriften und in Abstimmung mit dem Architekten zu ändern. Ebenso bleiben Änderungen der Fassadengeometrie (z.B. Lage der Fensteröffnungen, Fensterteilungen, Brüstungshöhen, usw.) aufgrund von Planungsänderungen oder Käuferwünschen, in Abstimmung mit dem Architekten unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption, vorbehalten.

Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen oder Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Im Zuge der weiteren Planung können sich Änderungen ergeben.

Die dargestellten Gebäudeperspektiven sind Computeranimationen aus der Sicht des Illustrators und nicht verbindlich für die Ausführung.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge, sie dienen lediglich der Illustration und sind nicht Vertragsbestandteil.

Ansichten

Norden

Haus 6



Süden

Haus 4



Haus 4



Haus 6



Ansichten

Osten

Haus 4



Westen

Haus 6



Haus 6



Haus 4



Baubeschreibung (kurz)

Allgemein

Es sind zwei Wohnhäuser, jeweils mit 4 Wohneinheiten, Unterkellerung und Stellplätzen, teilweise mit Carports sowie je einen verschließbaren Fahrradabstellraum.

Energiestandard

Die Gebäude werden nach dem Standard eines BEG-Effizienz-Hauses 70 EE saniert.

Planung

Die komplette Planungsleistung, einschließlich Statik und Fachplanern, ist in der Leistung des Bauträgers enthalten. Änderungswünsche durch den Käufer können nach Absprache berücksichtigt werden.

Schallschutz

Die Anforderungen gemäß DIN 4109-1 werden eingehalten. Die erhöhten Anforderungen nach DIN 4109-5 für den Schallschutz werden angestrebt, können jedoch bei der Sanierung nicht gesichert werden.

Hausanschlüsse

Die Versorgungsanschlüsse für Wasser- und Abwasser innerhalb und außerhalb des Gebäudes sind enthalten. Glasfaseranschlüsse (Anbieter Firma Stiegeler) sind auf dem Grundstück vorhanden und werden bis in das Untergeschoss verlegt.

Die Anschlüsse in der Wohnung werden über den jeweiligen Anbieter bis in den Medienunterverteiler realisiert.

Entwässerung

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal.

Erdarbeiten / Außenanlagen

Die Erdarbeiten für die Erstellung des Bauvorhabens sind in der Bauträgerleistung enthalten, ebenso die Erstellung der Außenanlagen.

Rohbau

Das Untergeschoss besteht aus Beton- bzw. Ziegelvollstein Wänden. Das Wärmedämmverbundsystem wird etwa 65cm unter die Kellerdecke ins Erdreich geführt. Die Kelleraußenwände im erdberührten Bereich sowie der Kellerboden sind nicht gedämmt.

Die Wohngeschosse sind in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus Ziegelvollsteinen und einem Wärmeverbundsystem mit 18 cm, während die Gauben aus einer Holzkonstruktion gefertigt sind. Die Innenwände bestehen überwiegend aus Ziegelvollsteinen, Holzständer- oder Metallständerwänden.

Die Geschossdecken über dem Untergeschoss bestehen aus massivem Beton. Bei den Decken über dem Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurden die bestehenden Balkenkonstruktionen übernommen. Zur Schallverbesserung wurden entkoppelte Unterkonstruktionen und Gipskartonplatten montiert und die entstandenen Hohlräume ausgedämmt.

Die lichte Rohbauhöhe beträgt im EG 2,61 m, im OG 2,575 m und im DG 2,68 m. Die verbleibende Fertighöhe bewegt sich je nach Bodenaufbauhöhe zwischen 2,37⁵ m - 2,48⁵ m.

Treppen

Die innenliegenden Treppen im Untergeschoss bestehen aus Stahlbeton. Die Treppen im Bereich vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss für die Wohnungen 1-3 sind aus Metall gefertigt und mit Steinstufen belegt. Die Geländer sind entweder aus farblich beschichtetem Stahl oder Edelstahl ausgeführt und die Handläufe in Edelstahl.

Die Raumspartreppe zum Spitzboden in Wohnung 3 besteht aus einer Holzkonstruktion mit Trittstufen aus keilgezinktem Buchenholz. Auch das Geländer besteht aus Buchenholz und umfasst Handlauf sowie Kniebohle.

In Wohnung 4 ist die Treppe vom Erdgeschoss bis zum Spitzboden aus Holzkonstruktion gefertigt und mit keilgezinktem Buchenholz belegt. Das Geländer ist aus farblich beschichtetem Stahl und die Handläufe sind in keilgezinktem Buchenholz gehalten.

Dach

Der bestehende Dachstuhl aus Fichtenholz wurde durch den Einbau von Gaupen aus KVH NS ergänzt. Die Sparrenfelder wurden mit 140mm Zellulose gedämmt, zusätzlich wurden auf den Sparren 140mm starke Holzweichfaserplatten eingebaut. Die Untersicht-Schalung im Bereich der Dachvorsprünge besteht aus Dreischicht-Platten.

Die Dacheindeckung ist mit Betondachsteinen auf Konter- und Dachlattung ausgeführt, außerdem ist ein Schneefangsystem bestehend aus Schneefanggitter und Schneefanghaken vorhanden.

Spenglerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und sonstige sichtbare Blechteile im Außenbereich sind in Titanzinkblech ausgeführt.

Die Verkleidung der Gauben auf der Eingangsseite ist auf den Front- und Seitenwänden ebenfalls in Titanzinkblech mit Stehfälzen ausgeführt.

Fenster und Haustüren

Die Fensterprofile sind innen in Weiß und außen in Anthrazit ausgeführt. Jedes Zimmer erhält mindestens ein Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag. Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium, entweder in natürlicher Ausführung oder beschichtet entsprechend der Farbgestaltung des Architekten.

Die Haustüren sind entweder aus Kunststoff oder Aluminium gefertigt und mit einer Griffstange aus Edelstahl ausgestattet. Briefkastenanlage, Klingel- und Sprechanlage sowie ein elektrischer Türöffner sind integriert.

Jalousien

Alle Wohnungsfenster sind mit elektrisch bedienbaren Jalousien ausgestattet. Die Fenster im Spitzboden in Wohnungen W3, W4 erhalten keinen Sonnenschutz.

Putzarbeiten

Die Innenwände werden mit einem mineralischen Grundputz aus Gips versehen, der für eine solide Basis sorgt. Darauf folgt ein 1,5 mm starker mineralischer Oberputz, der gemeinsam mit dem Grundputz zu einem gesunden Raumklima beiträgt.

Die Räume im Untergeschoss bleiben unverputzt, wobei sichtbare Stahlbetonwände in weiß gestrichen werden.

Der Außenputz besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem mit Gewebespachtelung und einem weißen Siliconharzputz als Deckputz.

Decken

In den Wohnungen und im Treppenhaus werden die Decken aus glatt gespachtelten Gipskartonplatten ausgeführt, im Untergeschoss werden die Decken weiß gestrichen.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung nach den Erfordernissen des GEG und Schallschutz. In den Kellerräumen ohne Estrich.

Fliesenarbeiten

WCs und Bäder werden gefliest. Im Badezimmer werden die Wandfliesen türhoch verlegt, in den WCs ca. 1,50m über Fertigfußboden. Auch der Boden des Treppenhauses der Wohnungen 1, 2 und 3 werden gefliest. Der Materialwert beträgt 35 €/m² inkl. MwSt.

Bodenbeläge

In allen Fluren und Wohnräumen werden Vinyl Beläge geklebt. Der Materialwert beträgt 30 €/m² inkl. MwSt.. Die Spitzböden der Wohnung 3 und 4 werden mit einem schwimmend verlegten Laminatboden ausgestattet. Der Materialwert beträgt 25 €/m² inkl. MwSt.

Innentüren

Die Innentüren sind weiß, mit Umfassungszargen und beschichteter Oberfläche, ausgestattet mit Metalldrückern. Die Wohnungseingangstüren sind in schwerer Ausführung, ebenfalls weiß ausgeführt und verfügen über Dichtungen, die den Schallschutzanforderungen entsprechen. Im Untergeschoss sind die Türen als weiße Metalltüren ausgeführt.

Balkone und Terrassen

Die Balkone bestehen jeweils aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Stützen und Trägern. Der Balkonbelag wird aus Balkoplanplatten mit einseitiger Rinne und Ablaufrohr mit Anschluss an den Regenwasserkanal hergestellt. Das Balkongeländer ist verzinkt oder farblich beschichtet, Lochblechfüllung und Handlauf sind aus Edelstahl.

Die Terrassen im EG der Wohnung 1 und 4 werden mit L-Steinen eingefasst. Der Terrassenbelag wird mit Keramik-Terrassenplatten belegt. Materialpreis 40 €/m² inkl. MwSt.

Haustechnik

Heizung

Die Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostate beheizt. Die Heizung- und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine effiziente Luft-Wasser Wärmepumpe als Split-Gerät.

Die Abrechnung des Wärmeverbrauchs erfolgt über die von der WEG gemieteten oder gekauften Wärmemengenzähler der Abrechnungsfirma, z.B. Minol.

Die Treppenhäuser der Wohnungen 1-3 sowie alle Räume im Untergeschoss sind unbeheizt.

Lüftung/Abluftanlage

In den Bädern und WCs wird die verbrauchte Luft durch ein Abluftgerät/ Ventilator nach außen befördert. Frische Luft strömt über die in den Fensterrahmen integrierten Zuluftventile in die Wohn- und Schlafräume, dadurch wird ein effizienter Feuchteschutz erreicht.

Sanitäreinrichtung

Die Sanitärausstattung umfasst hochwertige Keramiken, Armaturen und Accessoires renommierter Marken, wie z.B. Diana Bad-Serie. Die Duschen sind mit flachen Duschtassen ausgestattet und verfügen über Duschtrennwände aus Echtglas.

Im Waschkeller des Untergeschosses sind für jede Wohneinheit jeweils ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen. Ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Erdgeschosswohnungen erhalten zusätzlich einen frostsicheren Außenwasserhahn im Bereich des Gartenanteils.

Für die allgemeine Nutzung der Außenanlage ist ein Außenwasserhahn zwischen den Hauseingängen enthalten.

Elektroinstallation

Betriebsfertige Elektroinstallation ohne Beleuchtungskörper (außer im Außenbereich, Untergeschoss und in Gemeinschaftsbereichen). Schalterprogramm eines Markenherstellers in Weiß. Der Zähler -und Verteilerschrank für alle Wohnungen ist im Untergeschoss. Jede Wohnung enthält einen Medien- und Elektrounterverteiler, die Installation erfolgt in Leerrohren unter dem Putz in den Wohnungen. Im Untergeschoss wird auf dem Putz installiert.

Die Einzelraumausstattung der Wohnungen können Sie unserer ausführlichen Leistungsbeschreibung entnehmen.

Leistungsbeschreibung (kurz) Stand Oktober 2024

HIRZLE

BAUUNTERNEHMEN

acasa

HIRZLE Bauprojekte GmbH

Zum Birke 14

D-79777 Ühlingen-Birkendorf

Tel +49 7743 933 32 0

Fax +49 7743 933 32 60

mail info@hirzle-bau.com

web www.hirzle-bau.com



Matzentalweg 4+6

Oberdorf Reckingen

Matzentalweg 4

Wohnung	Stockwerk	Zimmer	Wohnung m2	Terr. / Balkon m2	* Faktor	Wfl. Terr./ Balk.	Wohnfl. gesamt m2	Nutzfl. gesamt m2	Gartenbereich m2 (ohne Terrasse)	Kaufpreis in €
W1	EG	3	75	16	0,25	4	79	91	92	309.000 verkauft
W2	OG	3	76	15	0,5	8	83	91		322.000
W3	DG	3	94	15	0,5	8	101	109		390.000
W4	EG-DG	5	129	18	0,25	4	134	147	105	515.000

Matzentalweg 6

Wohnung	Stockwerk	Zimmer	Wohnung m2	Terr. / Balkon m2	* Faktor	Wfl. Terr./ Balk.	Wohnfl. gesamt m2	Nutzfl. gesamt m2	Gartenbereich m2 (ohne Terrasse)	Kaufpreis in €
W1	EG	3	75	16	0,25	4	79	91	116	309.000
W2	OG	3	76	15	0,5	8	84	91		322.000
W3	DG	3	94	15	0,5	8	101	109		390.000
W4	EG-DG	5	129	18	0,25	4	134	147	34	515.000

* Balkone werden zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. Nicht überdeckte Terrassen zu einem Viertel.

Carport/Stellplätze	Kaufpreis in €
Carport Stellplatz	12.000
Außenstellplatz	6.000

Haus 4: Zu jeder Wohnung gehört 1 Carportplatz und ist zusätzlich zu erwerben!

Haus 6: Zu jeder Wohnung gehört 1 Außenstellplatz und ist zusätzlich zu erwerben!

Für das Bauvorhaben wurden die KFW-Förderungen nach BEG-Wohngebäude - Zuschuss (Programm 461) für Effizienzhaus 70 vom Bauträger bereits in Anspruch genommen und in den Verkaufspreis mit einkalkuliert.

Der Käufer ist durch die in Anspruch genommene Förderung an die 10-jährige förderzweckgerechte Nutzungspflicht gebunden (d.h. die Wohnung darf solange nur zu Wohnzwecken genutzt werden).