

# ORTSMITTE DEGERNAU OFTERINGER STRASSE 5 a+b

2 Wohnhäuser im Ortskern

Effizienzhaus 55, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage,  
höhere Raumhöhe, Aufzug, Tiefgarage



## Das Objekt

Im höchst anspruchsvollen neugestalteten Ortskern von Degernau, mit teilweise historischem Ensemble und kleinen öffentlichen Plätzen, erstellen wir zwei komfortable Wohnhäuser mit jeweils nur sechs Einheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Erschlossen werden die Gebäude über die Oftringer Straße, die auf der Ostseite durch den Ortskern führt. Auf der Westseite befinden sich großzügige Grünflächen, die trotz der zentralen Lage mit einem angenehmen Ausblick für ausreichend Ruhe sorgen.

Um der städtebaulichen Lage gerecht zu werden, haben wir die offenen Wohnräume nach Westen hin mit Zugang zu den großzügigen Terrassen und Balkonen orientiert. Dadurch können Sie aus jeder Wohnung den Freibereich in der Mittagssonne bis zum Sonnenuntergang genießen.

Im Erdgeschoss entstehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, welche explizit barrierefrei und somit auch ideal für die Nutzung im Alter sind. Des Weiteren ist diesen Wohnungen jeweils ein eigener Gartenanteil zugeordnet, in dem Sie Ihren eigenen Freibereich im Grünen genießen können.

In den Obergeschossen entstehen 3-Zimmer-Wohnungen, die ebenfalls grundsätzlich nach barrierefreien Kriterien geplant wurden und so genutzt werden können. (Alternativ sind hier 2- und 4-Zimmer-Wohnungen möglich.)

Alle Wohnungen sind von drei Seiten her belichtet und somit herrlich lichtdurchflutet.

Sie verfügen über großzügige Eingangsbereiche und offene helle Wohn- Essbereiche. Die Küchen können auf Wunsch auch abgetrennt werden. Helle Tageslichtbäder, Gäste-WCs sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss sind in fast allen Wohnungen vorhanden.

Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze reserviert, einer in der Tiefgarage und einer im Außenbereich. Ebenso stehen Ihnen sowohl innen als auch außen Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Ein Kellerraum pro Wohnung und ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sind im UG vorgesehen.

Größere Raumhöhen (2,645m Rohbauhöhe) und großzügige Verglasungen verleihen den Wohnungen erhöhte Wohnqualität. Alle Geschosse erreichen Sie bequem mit dem Aufzug.

Die Gebäude werden nach BEG-Effizienzhaus-55 EE-Standard (Stand GEG 2020) erstellt. Das heißt, die gut gedämmte Gebäudehülle und die darauf abgestimmte Haustechnik sorgen für einen geringen Heizenergiebedarf.

Jede Wohnung erhält eine separat steuerbare kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes und gesundes Raumklima. Als Heizanlage ist eine Grundwasserwärmepumpe geplant.

Die Wohnungen werden über Fußbodenheizung beheizt, über die im Sommer auch eine gewisse Kühlung durch die Grundwasseranbindung erreicht werden kann.

Die komplett massive Bauweise (kein Wärmedämmverbundsystem) mit ihrer Wärmespeicherleistung und der feuchteregulierenden Wirkung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Ausführung der Putzarbeiten innen und außen in rein mineralischem Aufbau unterstützt dies zusätzlich und sorgt für ein gesundes Wohngefühl.

**Wer gerne zentral im Ortsgeschehen wohnt und trotzdem seine Ruhe genießen möchte, ist hier genau richtig!!!**



Darstellung aus Sicht des Illustrators!

## Lage

Mit dem Neubau der zwei Wohnhäuser in der Ortsmitte von Degernau findet die ansprechende neu gestaltete Ortskernsanierung ihren Abschluss und rundet das Ortsbild durch die Schließung der vorhandenen Baulücke harmonisch ab. Somit entsteht eine neue lebendige Ortsmitte von ansprechend hoher Qualität im teils historischen Ambiente.

Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig oder im nahe gelegenen Hauptort Wutöschingen zu erreichen.



## Lageplan 1:500



# Degernau

Was Wutöschingen und den Ortsteil Degernau so attraktiv macht!

Wutöschingen ist eine Gemeinde mit 5 Ortsteilen und zählt mit seiner gesunden Wirtschaftsstruktur zu den dynamischsten und wachstumsstärksten Gemeinden am Hochrhein.

Seit Jahren beweist sich Wutöschingen als lebenswerte, zukunftsorientierte Gemeinde. Die freundliche Gastronomie, das vielschichtige Gewerbe und das sympathische Vereinsleben in Sport und Kultur sorgt für eine hohe Lebensqualität für alle Altersschichten.

Eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe in Wutöschingen und ein Kindergarten sowie die Grundschule in Degernau sorgen für ein ausgiebiges Bildungs- und Betreuungsangebot für Kinder und Schüler.

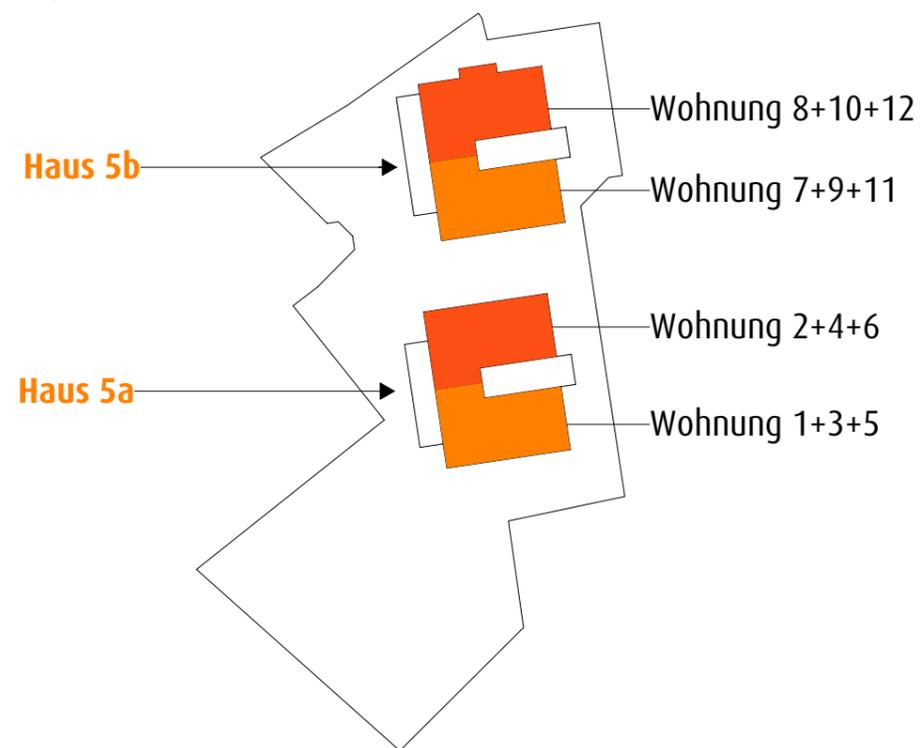
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in den fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten oder dem nahegelegenen Ortszentrum in Wutöschingen ebenso vorhanden wie ärztliche und zahnärztliche Versorgung.

Für den darüber hinausgehenden Bedarf, bieten die benachbarten Gemeinden Lauchringen, Klettgau und Stühlingen oder die Kreisstadt Waldshut-Tiengen ein breites Angebot.

Durch die herrliche Lage am Hochrhein und am Fuße des Schwarzwaldes bietet Wutöschingen ein abwechslungsreiches Naturerlebnis für die Freizeitgestaltung.

Ein vielfältiges Kulturangebot bietet die benachbarte Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Hochkultur bieten nahegelegene Städte wie Zürich, Konstanz und Basel mit ihren Museen, Konzert- und Opernhäusern und vielem mehr.

# Wohnungsübersicht



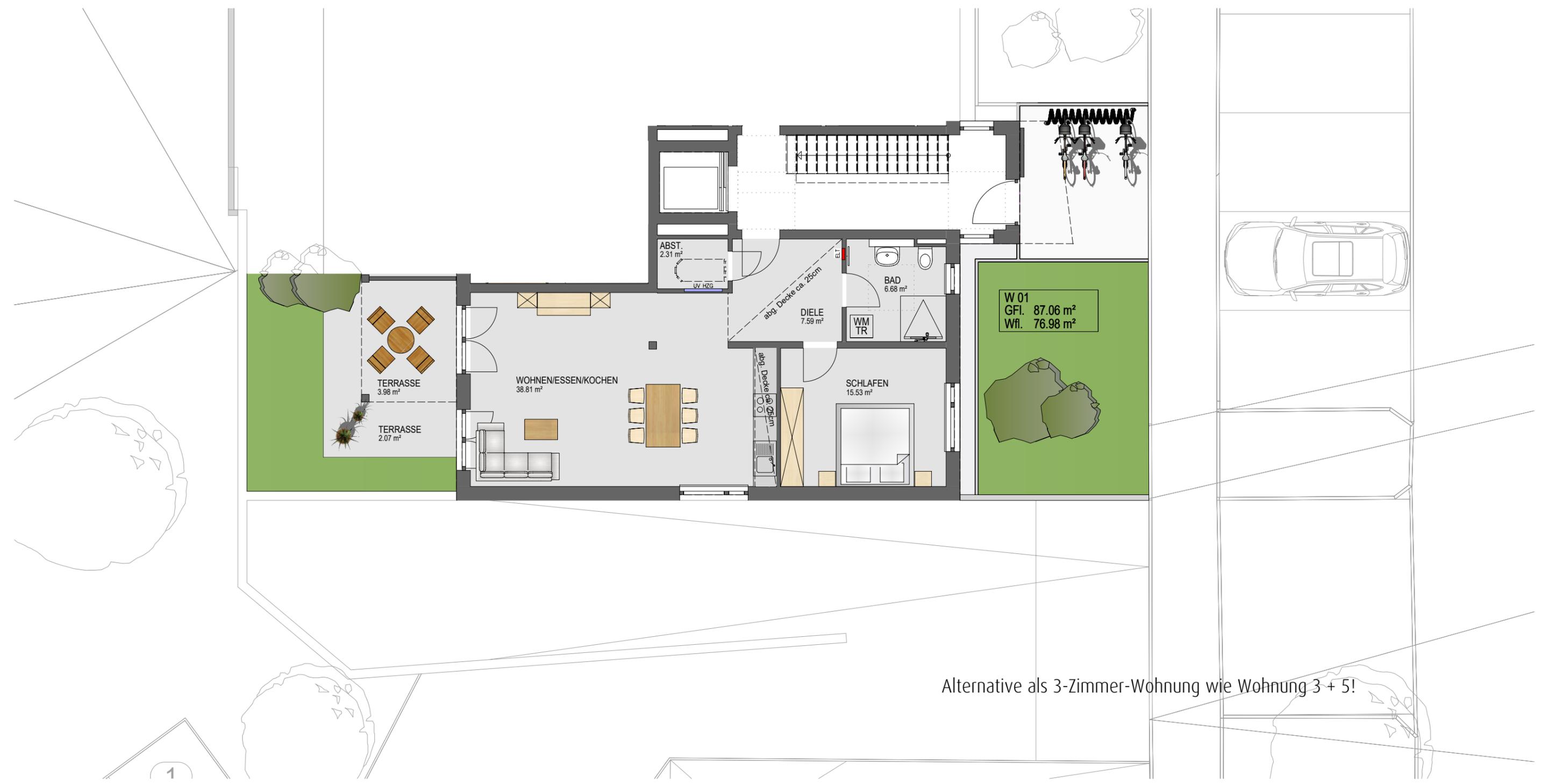
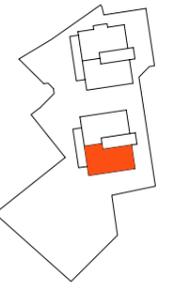
# Erdgeschoss Außenanlagen



# Wohnung 1 Erdgeschoss 2-Zimmer (Alternativ 3-Zimmer)

Diese Wohnung ist als 2- oder 3-Zimmer-Wohnung ausführbar. Als 2-Zimmer-Wohnung eignet sie sich ideal für Singles oder zur Kapitalanlage. Durch die Südlage ist sie von drei Seiten herrlich belichtet und den ganzen Tag von der Sonne verwöhnt.

Auf der Terrasse im Westen mit kleinem Gartenanteil lässt sich die Mittags- und Abendsonne genießen. Als 2-Zimmer-Wohnung wird hier auf das Gäste-WC und die Badewanne verzichtet.



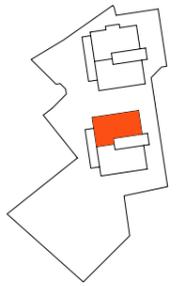
W 01  
GFl. 87.06 m<sup>2</sup>  
Wfl. 76.98 m<sup>2</sup>

Alternative als 3-Zimmer-Wohnung wie Wohnung 3 + 5!

M 1:100

# Wohnung 2 Erdgeschoss 4-Zimmer

Diese Einheit bietet besonders viel Freiraum durch die Konzeption als 4-Zimmer-Wohnung und dem großen zugeordneten Gartenbereich auf zwei Seiten (im Westen und Norden). Diese Wohnung ist ideal für Familien mit Kindern.



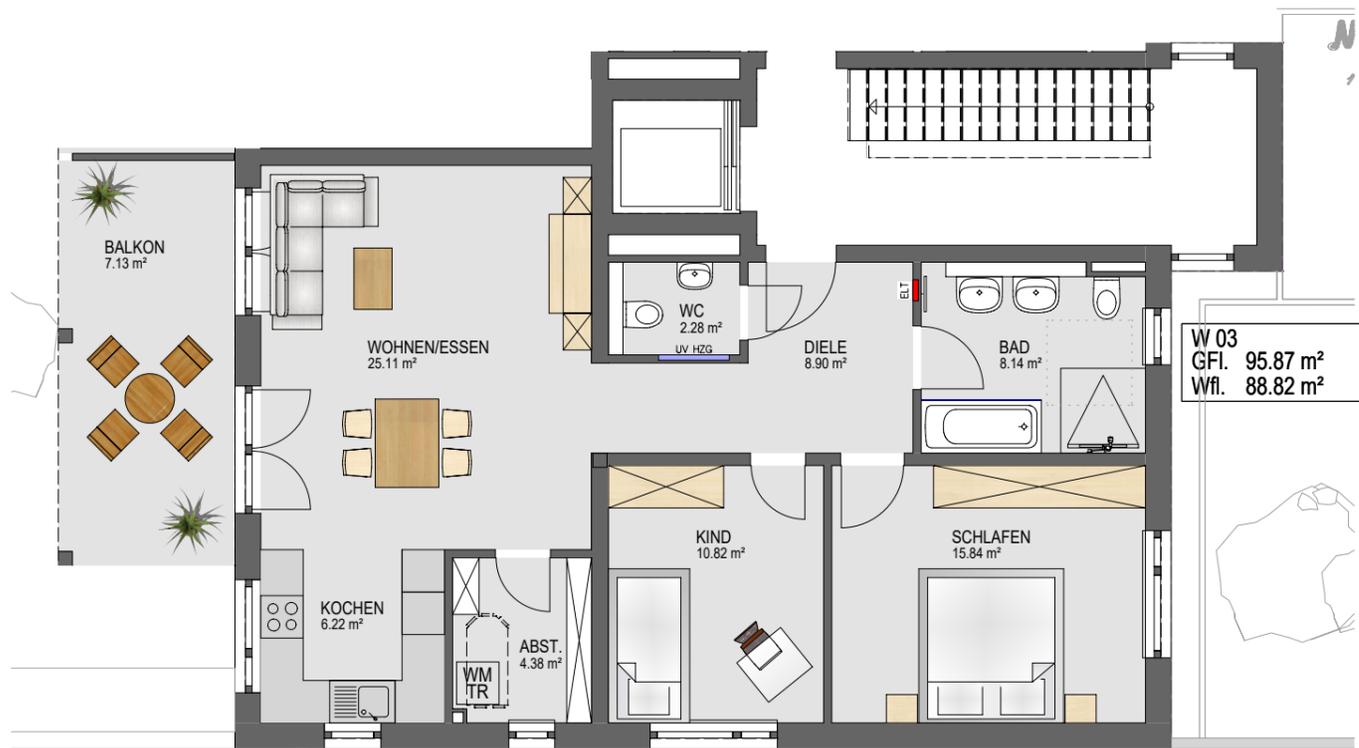
W 02  
GFl. 120.14 m²  
Wfl. 104.77 m²

M 1:100

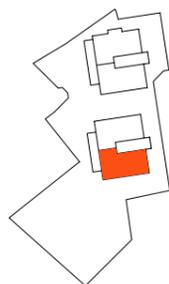


5m

## Wohnung 3 OG1 + 5 OG2 3-Zimmer



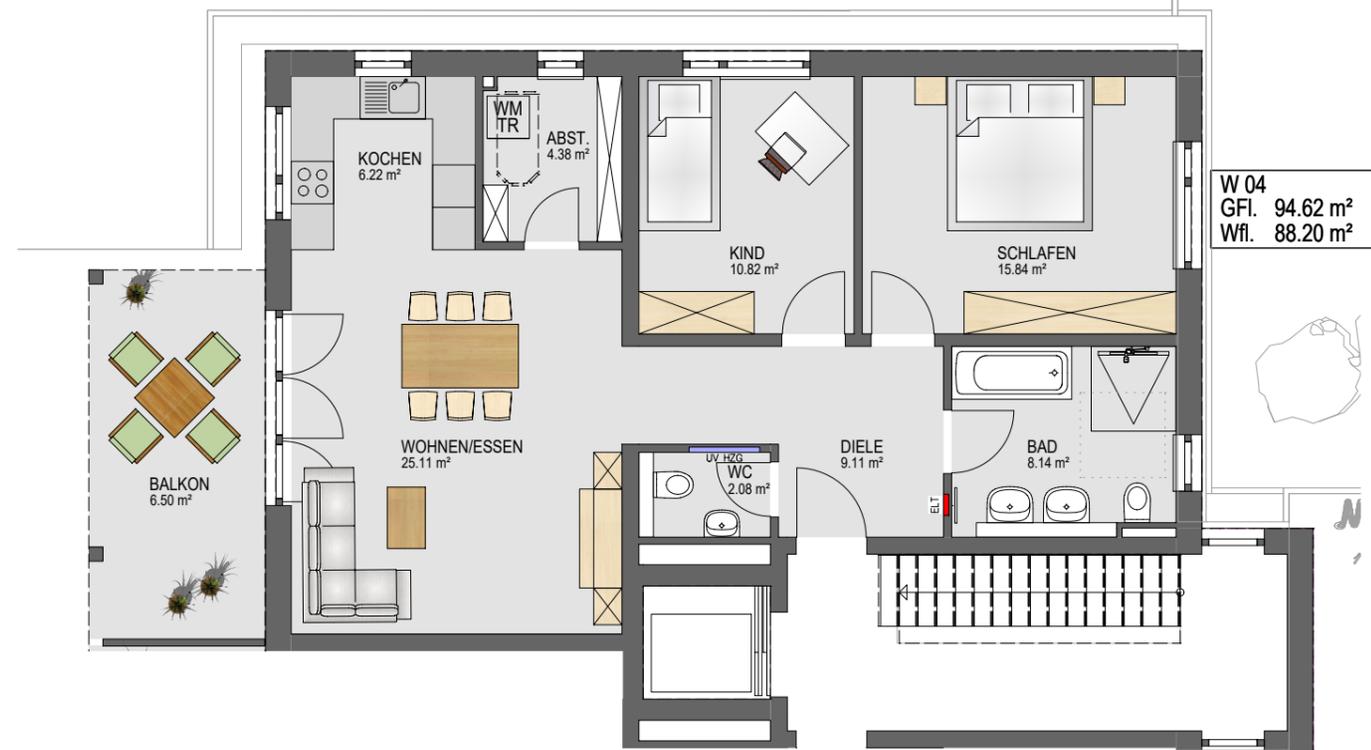
Diese Wohnungen bieten die Abgeschirmtheit eines Obergeschosses. Durch die Südlage sind sie von drei Seiten herrlich belichtet und den ganzen Tag von der Sonne verwöhnt. Die großzügigen Balkone im Westen bieten ausreichend Außenbereich mit Blick ins Grüne, wo Sie die Sonne bis zum letzten Sonnenstrahl genießen können.



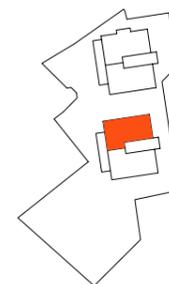
M 1:100

## Wohnung 4 OG1 + 6 OG2 3-Zimmer

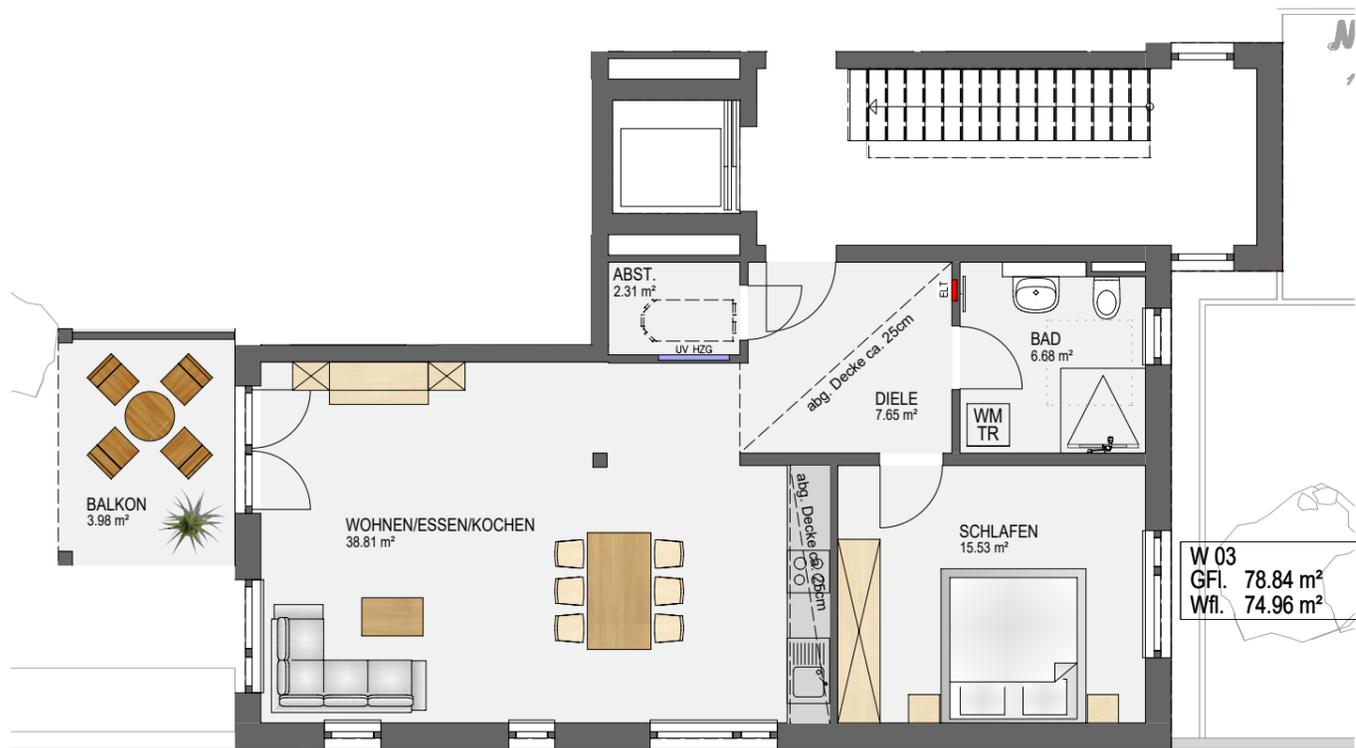
Diese Wohnungen liegen geschützt im Obergeschoss und sind von Osten, Norden und Westen belichtet. Der große offene Wohnbereich im Westen mit Zugang zum Balkon und schönem Ausblick ist zur ruhigen Seite hin orientiert.



Alternative als 2- und 4-Zimmer-Wohnung siehe Folgeseiten!



## Wohnung 3 OG1 + 5 OG2 Alternative 2-Zimmer



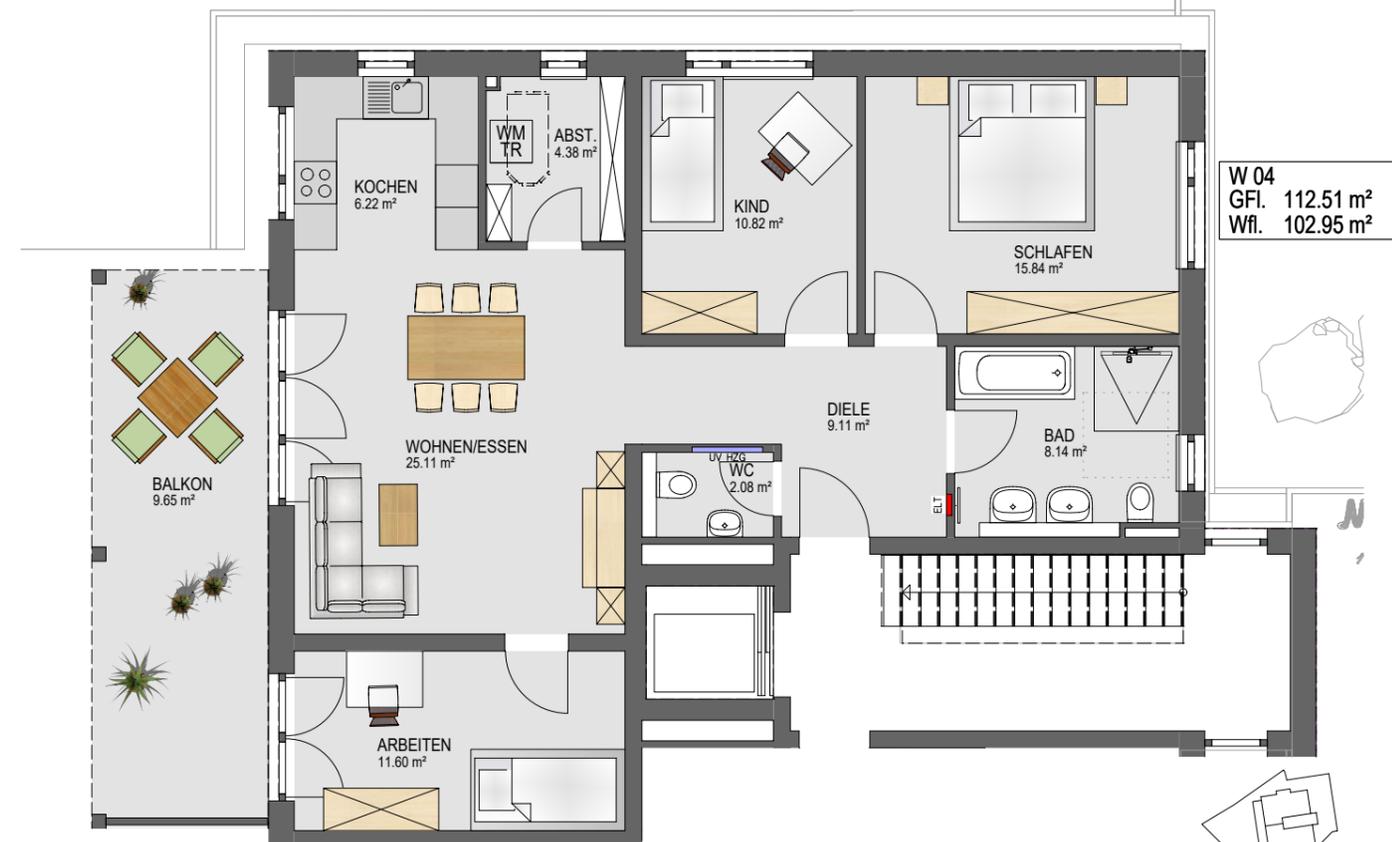
W 03  
Gfl. 78.84 m<sup>2</sup>  
Wfl. 74.96 m<sup>2</sup>

Die Ausführung als 2-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für Singles oder zur Kapitalanlage. Durch den Balkon im Westen wird der Wohnkomfort des großzügigen Wohn-Essbereichs abgerundet. Aufgrund der Südlage ist die Wohnung von drei Seiten herrlich belichtet und den ganzen Tag von der Sonne verwöhnt. Als 2-Zimmer-Wohnung wird hier auf das Gäste-WC und die Badewanne verzichtet.

M 1:100

## Wohnung 4 OG1 + 6 OG2 Alternative 4-Zimmer

Die Ausführung als 4-Zimmer-Wohnung bietet besonders viel Freiraum und ist somit ideal für Familien mit Kindern. Der große offene Wohnbereich im Westen mit Zugang zum Balkon und schönem Ausblick ist zur ruhigen Seite hin orientiert. Ergänzt wird diese Variante durch ein Arbeitszimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon.

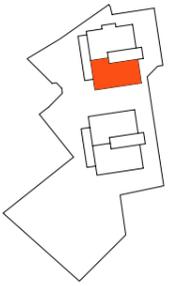


W 04  
Gfl. 112.51 m<sup>2</sup>  
Wfl. 102.95 m<sup>2</sup>

5m

# Wohnung 7 Erdgeschoss 3-Zimmer

Diese Einheit ist durch ihre Ost-Süd-West-Ausrichtung den ganzen Tag wunderbar belichtet. Besonders viel Freiraum erhält diese Wohnung durch den offenen Wohnraum im Westen, der im Außenbereich in die Terrasse übergeht und sich dort um den dazugehörigen Gartenanteil erweitert.



M 1:100



## Wohnung 8 Erdgeschoss 3-Zimmer

Diese Wohnung ist ebenfalls von Osten und Westen belichtet. Der offene Wohnraum wurde jedoch bewusst auch nach Norden mit Blick zum öffentlichen Leben hin orientiert und kann auf dieser Seite gewollt an diesem teilnehmen. Trotzdem bietet die Terrasse mit eigenem Gartenanteil im Westen einen genügend abgeschirmten und geschützten Bereich. Außerdem ist ein Schlafraum an der ruhigen Westseite orientiert.

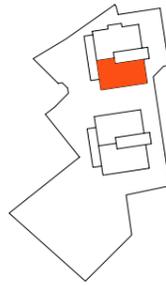


W 08  
GFI. 102.40 m<sup>2</sup>  
Wfl. 89.78 m<sup>2</sup>

M 1:100

5m

## Wohnung 9 OG1 + 11 OG2 3-Zimmer

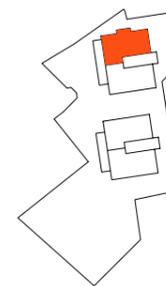
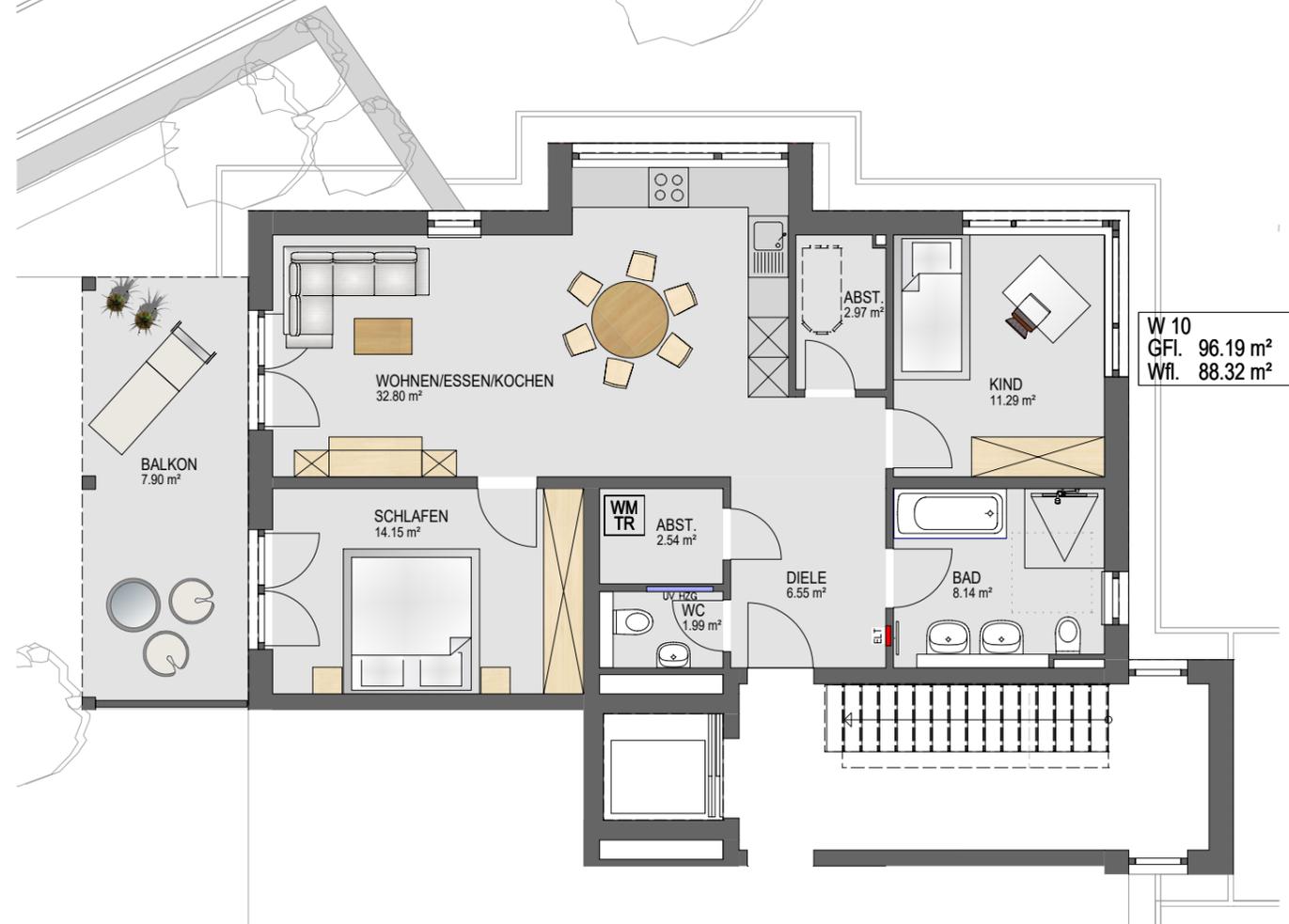
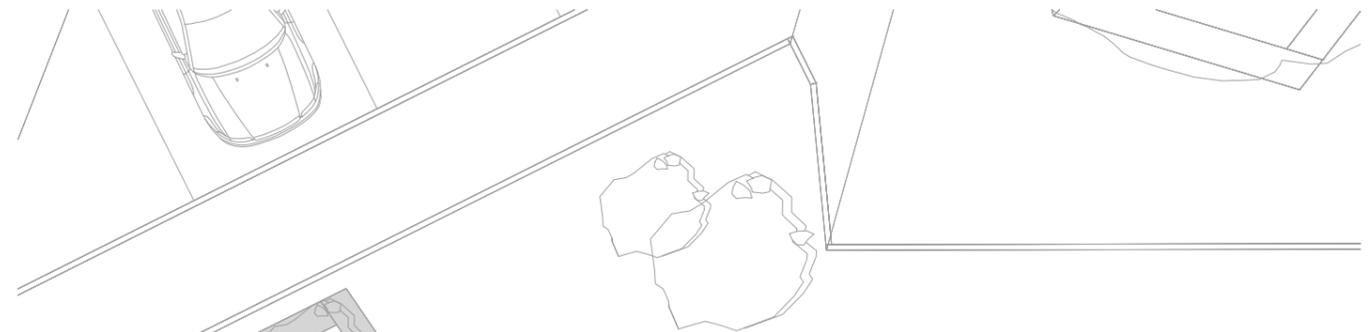


Diese Einheiten im Obergeschoss sind durch ihre Ost-Süd-West-Ausrichtung den ganzen Tag wunderbar belichtet. Großräumigkeit erhalten sie durch den offenen Wohnraum im Westen, der im Außenbereich in den großen Balkon mit Blick ins Grüne übergeht.

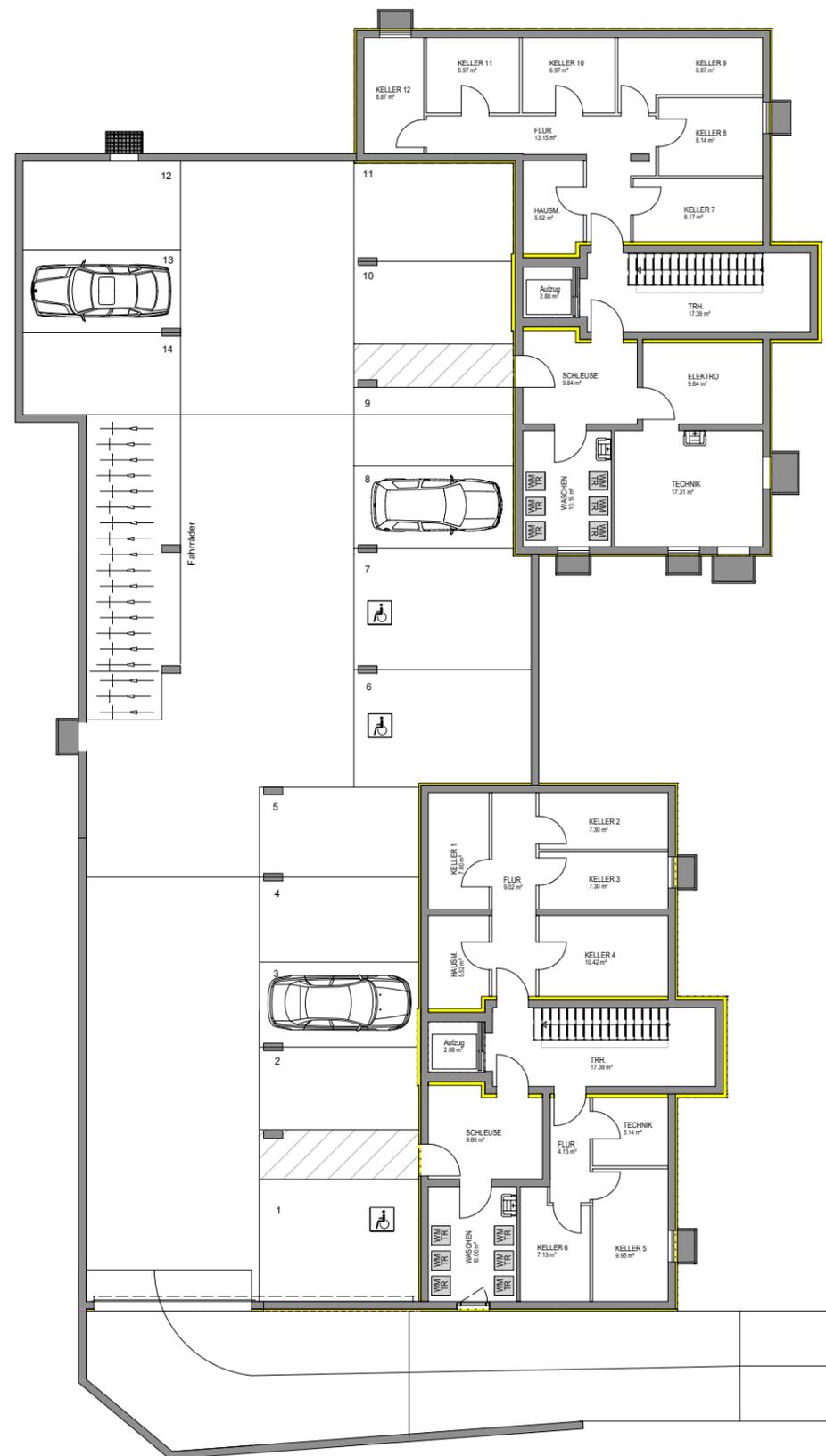
M 1:100

## Wohnung 10 OG1 + 12 OG2 3-Zimmer

Diese Wohnungen im Obergeschoss sind von Osten und Westen belichtet. Der offene Wohnraum wurde jedoch bewusst auch nach Norden, mit Blick auf das öffentliche Leben im Ortskern orientiert. Trotzdem bietet sie im Westen mit den großzügigen Balkonen genügend vor der Öffentlichkeit geschützten Raum. Außerdem ist ein Schlafraum an der ruhigen Westseite orientiert.



# Untergeschoss / Tiefgarage



Im Untergeschoss ist jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Wasch- und Trockenraum mit einem Ausgussbecken zur Verfügung. Pro Wohnung können hier die eigene Waschmaschine und der eigene Trockner übereinander aufgestellt werden.

Die Tiefgarage bietet 14 Stellplätze, davon 3 Stück mit barrierefreier Breite von 3,5m. Des Weiteren steht für jede Wohnung zusätzlich ein Außenstellplatz zur Verfügung. Den Erdgeschosswohnungen muss, zwecks barrierefreier Nutzbarkeit jeweils mindestens ein Stellplatz mit einer Mindestbreite von 3,5m zugeordnet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine ausreichend dimensionierte offene Rampe mit gepflastertem Belag. Der Tiefgaragenboden ist ebenfalls mit Betonpflasterbelag versehen.

Für Fahrräder ist in der Tiefgarage eine offene Stellplatzfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden.

# Ansichten



Osten



Westen

# Ansichten M 1:200



Norden 5b

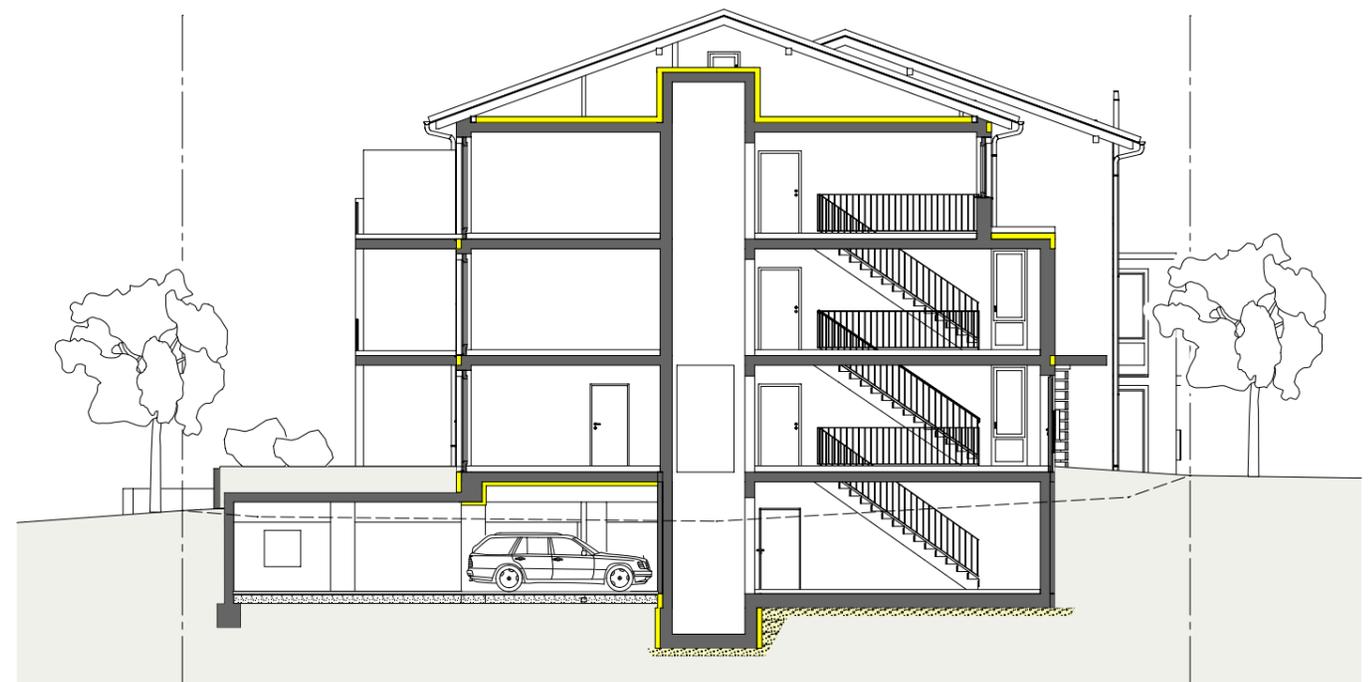
# Schnitt M 1:150



Norden 5a



Süden 5a



Querschnitt

## Animation Westseite



Darstellung aus Sicht des Illustrators!

# Baubeschreibung (kurz)

## Allgemein

Es entstehen zwei Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten mit Unterkellerung und gemeinsamer Tiefgarage.

## Energiestandard

Die Gebäude werden im Standard eines BEG-Effizienz-Haus es 55 EE nach GEG 2020 (DIN 4108/4701) erstellt.

## Planung

Die komplette Planungsleistung inkl. 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 werden übertroffen.

## Hausanschlüsse

Die Versorgungsanschlüsse für Wasser- und Abwasser innerhalb und außerhalb des Gebäudes sind enthalten. Telefon- und Kabelanschluss (Telekom, Kabel) sind auf dem Grundstück vorhanden und werden bis in das Untergeschoss verlegt. Die Anschlüsse in der Wohnung werden über den jeweiligen Anbieter realisiert. Das Leerrohr in die Wohnung ist vorhanden.

## Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal. Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert mit Überlauf in den nahegelegenen Bachlauf.

## Erdarbeiten / Außenanlagen

Die Erdarbeiten für die Erstellung des Bauvorhabens sind in der Bauträgerleistung enthalten, ebenso die Erstellung der Außenanlagen, wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Bepflanzungen in den Bereichen von Sondernutzungsrechten im EG können aufgrund von Käuferwünschen ggf. geändert werden.

## Rohbau

Untergeschoss- und Tiefgaragenwände bestehen aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein. Die Kelleräußenwände sind mit einer Mindestdämmung versehen. Ansonsten wird nach Erfordernissen des Wärmeschutzes gedämmt.

Die Wohngeschosse werden in Massivbauweise erstellt. Außenwände bestehen aus Porenbetonsteinen 36,5cm (z.B. Ytong), Innenwände aus Porenbeton und Stahlbeton, nichttragende Innenwände evtl. auch aus Gipskartonständerwänden oder Gipsdielen. Je nach statischem Erfordernis können auch Teilbereiche in Stahlbeton ausgeführt werden.

Alle Geschossdecken sind aus massivem Stahlbeton.

Die lichte Rohbauhöhe in den Wohngeschossen beträgt 2,645m. Die verbleibende Fertighöhe bewegt sich je nach Bodenaufbauhöhe zwischen 2,45m – 2,50m.

Die lichte Höhe in der Tiefgarage beträgt mindestens 2,00 m nach Garagenverordnung.

## Treppen

Alle innenliegenden Treppen sind aus Stahlbeton mit Fliesenbelag. Die Geländer werden teilweise gemauert und/oder als farblich beschichtetes Stahl- oder Edelstahlgeländer ausgeführt. Handläufe nach Vorgaben der DIN Treppen.

## Dach

Die obersten Geschossdecken werden als Betondecken ausgeführt. Darüber wird ein Satteldach bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer Dachsteindeckung errichtet.

## Spenglerarbeiten

Alle sichtbaren außenliegenden Blechbauteile wie Regenfallrohre, Attikaabdeckungen usw. sind aus Titanzink.

## Fenster und Haustüren

Weißer Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung nach Wärmeschutz. Beschläge aus Metall. Fensterprofile weiß, außen evtl. auch farblich nach Farbgestaltung des Architekten. Mindestens ein Fenster je Zimmer erhält einen Dreh-Kipp-Beschlag. Fensterbänke aus Aluminium natur oder beschichtet nach Farbgestaltung des Architekten.

Haustüre aus Kunststoff oder Aluminium. Griffstange außen aus Edelstahl. Briefkastenanlage mit Klingel- und Sprechanlage mit Türöffner.

## Rolläden / Jalousien

Alle Wohnungsfenster sind mit Rolläden ausgestattet. Die Wohnzimmerfenster verfügen über elektrisch bedienbare Jalousien. Im Untergeschoss Kunststoffkellerfenster mit Kunststofflichtschacht.

## Putzarbeiten

Innenwände werden mit mineralischem Kalkzement-Leichtputz als Grundputz verputzt, Gipskartonwände werden gespachtelt. Deckputz aus mineralischem Abrieb Körnung 1,5mm, weiß eingefärbt oder nachträglich mit Silikatfarbe gestrichen. Alles rein mineralisch und diffusionsoffen für ein gesundes Raumklima.

Untergeschossräume und Tiefgarage bleiben unverputzt. Sichtbare Stahlbetonwände- oder Kalksandsteinwände werden weiß gestrichen.

Außenputz: mineralischer Leichtputz. Deckputz: eingefärbter Silikonharzputz nach Farbgestaltung des Architekten.

Stützwände im Außenbereich aus Stahlbeton mit geordnetem Schalungsbild, unbehandelt.

## Decken

In den Wohnungen und im Treppenhaus werden die Decken glatt gespachtelt und gestrichen. Im Untergeschoss werden die Stahlbetondecken weiß gestrichen. Gedämmte Bereiche mit oberflächenfertiger Dämmung (z.B. Tektalan) bleiben unbehandelt.

## Aufzug

Barrierefrei nutzbarer Personenaufzug in allen Geschossen.

## Estricharbeiten

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach Erfordernis GEG und Schallschutz.

In den Kellerräumen ungedämmter Estrich mit staubbändigem Anstrich.

## Fliesenarbeiten

Diele, Flure, Abstellräume, WCs, Bäder und Küchenböden gefliest. Wandfliesen im Bad werden türhoch verlegt, im Gäste-WC 1,5m hoch. Fliesenmaterialpreis 30,--€/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. .

Treppenhaus und Treppe ebenfalls gefliest.

### **Estricharbeiten**

In den Keller- und Technikräumen Zement-, oder Calciumsulfat-Estrich.  
In den Wohnungen schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung.

### **Bodenbeläge**

In allen Wohnräumen Parkettböden aus 2-Schicht-Fertigparkett geklebt nach Bauträgermuster in Eiche oder Buche.  
Materialwert 40,--€ /m<sup>2</sup> inkl. MwSt. .

### **Innentüren**

Weiße Innentüren mit Umfassungszarge, beschichteter Oberfläche und Metalldrückern.  
Wohnungseingangstüren in schwerer Ausführung, weiß, mit Dichtungen gemäß Schallschutzanforderung.  
Türen im Untergeschoss als Stahltüren weiß.

### **Kellertrennwände**

Kellerabteiltrennwände und -türen aus Holzlatten- oder Stahllamellensystem mit Drücker und Schloss.

### **Balkone und Terrassen**

Oberfläche belegt mit Keramikplatten- oder WPC-Dielen. Materialwert 25,--€ /m<sup>2</sup> inkl. MwSt.  
Bemusterung in Abstimmung mit dem Architekten.

### **Schlosserarbeiten**

Alle Außengeländer verzinkt mit Farbbeschichtung nach Farbgestaltung des Architekten.

## **Haustechnik**

### **Heizung**

In den Wohnungen Fußbodenheizung über Raumthermostate regelbar.  
Heizung- und Warmwasserbereitung durch effiziente Wärmepumpe mit Gaszusatzheizung.

### **Lüftung**

In jeder Wohnung ist ein dezentrales Lüftungsgerät für eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorgesehen, welches die Wohnräume über die in den Decken verlegten Rohre mit Zu- bzw. Abluft versorgt. Zuluft wird in den Wohn- und Schlafräumen eingeblasen, Abluft in Bädern, WCs, Küchen und ggf. Abstellräumen abgesaugt.

### **Sanitäreinrichtung**

Keramik, Armaturen und Accessoires aus bewährten Qualitätsfabrikaten z.B. Reisser Golf Design Serie.  
Geflieste Duschen in den Bädern mit Duschtrennwand aus Alu/Glas.  
1 Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung.  
Je 1 Waschmaschinenanschluss im Trockenraum.  
Erdgeschosswohnungen erhalten einen außenliegenden frostsicheren Außenwasserhahn bei der Terrasse.  
Die Anzahl der Ausstattungsgegenstände gemäß der Plandarstellung.

### **Elektroinstallation**

Betriebsfertige Elektroinstallation ohne Beleuchtungskörper (außer im Außenbereich, Untergeschoss und in Gemeinschaftsbereichen). Schalterprogramm eines Markenherstellers in weiß. Ein Elektrounterverteiler pro Wohnung, die Zähler sind im Untergeschoss. Die Installation erfolgt in Leerrohren unter Putz. In Keller und Tiefgarage auf der Wand.  
Für Telefon oder Kabelanschluss wird ein Leerrohr von den Anschlussdosen in der Wohnung zum gemeinsamen Übergabepunkt im Hausanschlussbereich verlegt.  
Die Einzelraumausstattung der Wohnungen können Sie unserer ausführlichen Leistungsbeschreibung entnehmen.



Darstellungen aus Sicht des Illustrators!

#### 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.

Leistungsbeschreibung (kurz) Stand 02.12.2021





**HIRZLE Bauprojekte GmbH**  
Zum Birkle 14  
D-79777 Ühlingen-Birkendorf  
Tel +49 7743 933 32 0  
Fax +49 7743 933 32 60

mail [info@hirzle-bau.com](mailto:info@hirzle-bau.com)  
web [www.hirzle-bau.com](http://www.hirzle-bau.com)

