

# EXPOSE Reihenendhaus

HAUPTSTRASSE 22 | 75331 Engelsbrand | Johann Bauer GmbH





## ECKDATEN

STANDORT: Hauptstraße 22,  
75331 Engelsbrand

OBJEKTART: Reihenendhaus

KAUFPREIS: 495.000,00 Euro

WOHNFLÄCHE: 132.56m<sup>2</sup>

ZIMMER: 5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 299.27m<sup>2</sup>

TERASSE: Ja

BAUJAHR: 2023

HEIZUNG: Zentrale Wärmepumpe

## LAGE

In ruhiger **zentraler Lage** von Engelsbrand mit kurzem Weg zum Kindergarten, Schulen, öffentlichem Nahverkehr und allen Geschäften des täglichen Bedarfs, entstehen 6 Reihenhäuser in solider **Massivbauweise**. Die **Wohn- und Nutzfläche** der Hauptstraße 22 beträgt ca. 162.12m<sup>2</sup>; die **reine Wohnfläche** ca. 132.56m<sup>2</sup>; Die **Grundstücksgröße** beträgt ca. 299.27m<sup>2</sup>





## ANSPRECHPARTNER

Dipl. Ing. Carsten Bauer  
Gewerbepark 23  
75331 Engelsbrand  
Tel.: 0 70 82 / 79 225-0  
Fax: 0 70 82 / 79 225 2  
Email: [post@baumitBauer.de](mailto:post@baumitBauer.de)





HÖRMANN – DECKENSEKTIONALTOR 2,50/2,125  
Elektisch betrieben

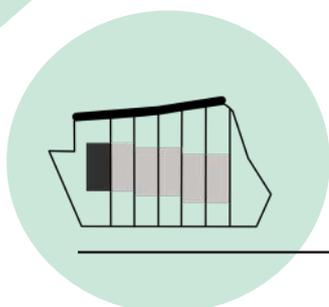
Überdachter Eingangsbereich

Betonpflaster K 4 24/16/8 cm

Im Einfahrts- und Zugangsbereich

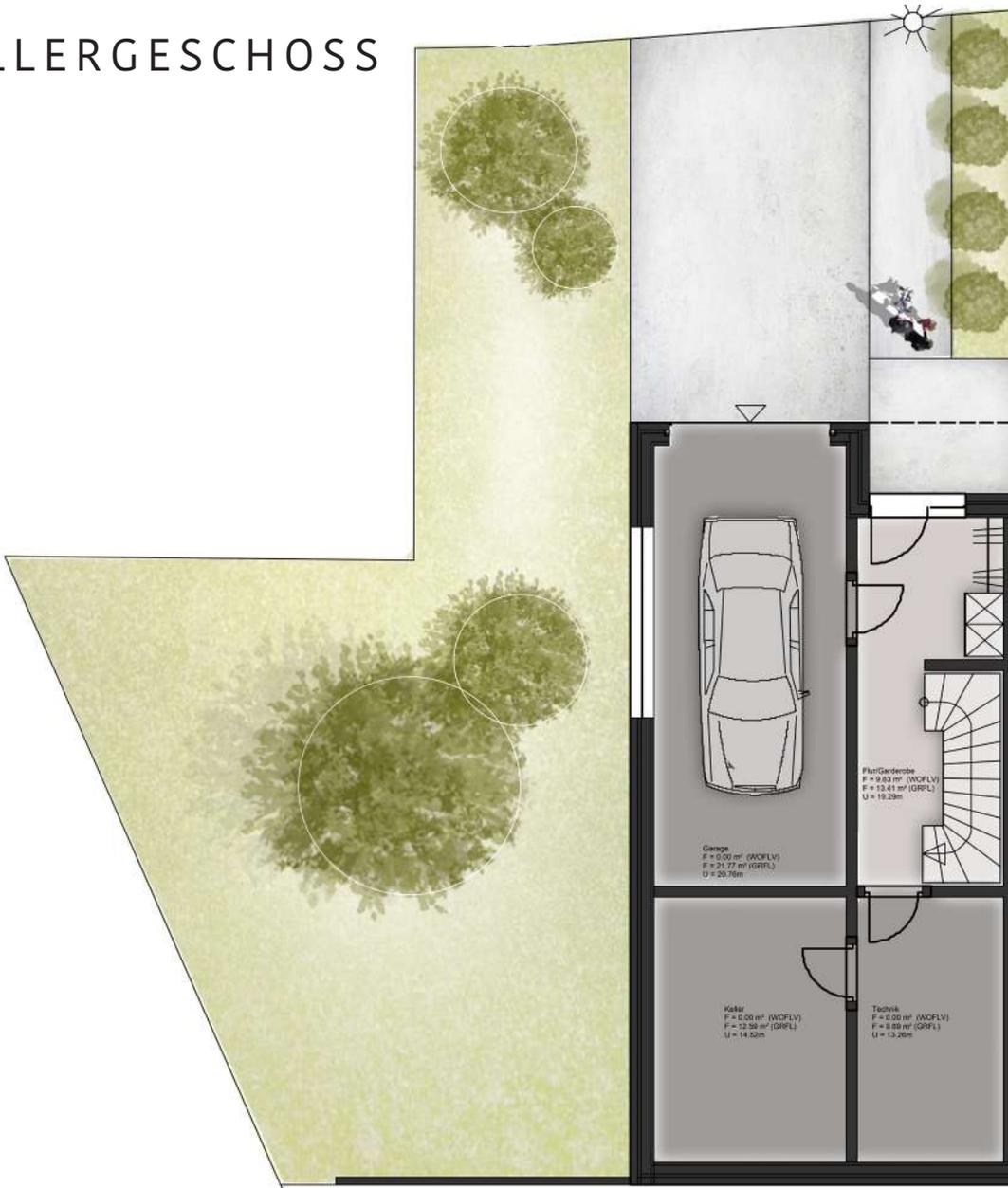
## KELLERGESCHOSS

RAUMBEZEICHNUNG	GF(m <sup>2</sup> )	WOFLV(m <sup>2</sup> )
GARAGE	21.77	0.00
KELLER	12.59	0.00
TECHNIK	9.69	0.00
FLUR	13.41	9.63
<b>SUMME</b>	<b>57.46</b>	<b>9.63</b>



HAUPTSTRASSE 22 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 299.27m<sup>2</sup> | WoFl 132.56m<sup>2</sup>

# KELLERGEOSCHOSS



Kalkputzflächen gefilzt im Treppenhaus  
und Flur / Decken tapeziert mit  
Raufaser / Weiß gestrichen

Garage mit Betonglatte Bodenfläche

Kellerraum und Technik mit 2 K Farbe gestrichen

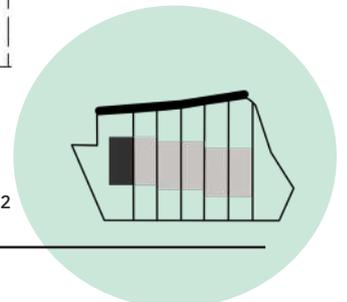
Flur und Treppenhaus Fliesen nach Wahl 60/30  
- Einkaufswert 30 €/m<sup>2</sup> -

Kermi Warmwasserwärmepumpe  
im Technikraum / Wärmemengenzähler Heizung

Fußbodenheizung Flur und Treppenhaus

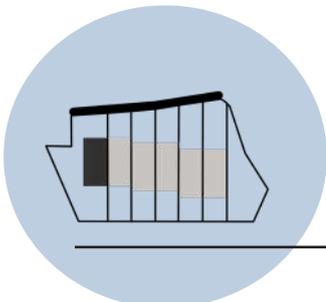
Bucher Systemtreppe Typ VIVA vom UG ins OG

Doppelte Haustrennwand in allen Geschossen  
für den optimalen Schallschutz



# ERDGESCHOSS

RAUMBEZEICHNUNG	GF(m <sup>2</sup> )	WOFLV(m <sup>2</sup> )
BÜRO	13.02	13.32
DUSCHEN/WC	4.72	4.91
ABSTELLR.	1.20	1.31
FLUR	5.50	5.56
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	30.62	31.26
TERASSE(25%)	18.64	4.60
SUMME	75.00	59.29



HAUPTSTRASSE 22 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 299.27m<sup>2</sup> | WoFl 132.56m<sup>2</sup>

# ERDGESCHOSS



Kalkputzflächen gefilzt im gesamten EG  
Decken tapeziert mit  
Raufaser / Weiß gestrichen

Fußbodenheizung im gesamten EG,  
Raumthermostate im  
Bad, Büro und 1 x Küche,Essen,Wohnen

Fliesenbeläge nach Wahl 60/30  
- Einkaufswert 30 €/m<sup>2</sup> -  
oder Vinyl falls gewünscht  
- Einkaufswert 30 €/m<sup>2</sup> -

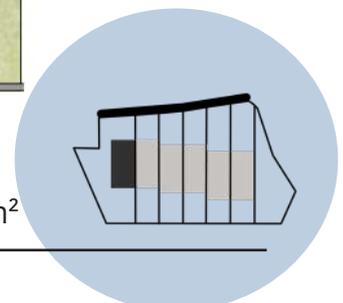
Duschbad / Ausstattung  
Linie ADRIA STYLE / REISSER

Begehbare Dusche mit Duschrinne  
Trennwand gemauert

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Terrasse ca 18m<sup>2</sup> mit Betonplatten 50/50 cm belegt

Frostfreier Aussenwasserhahn



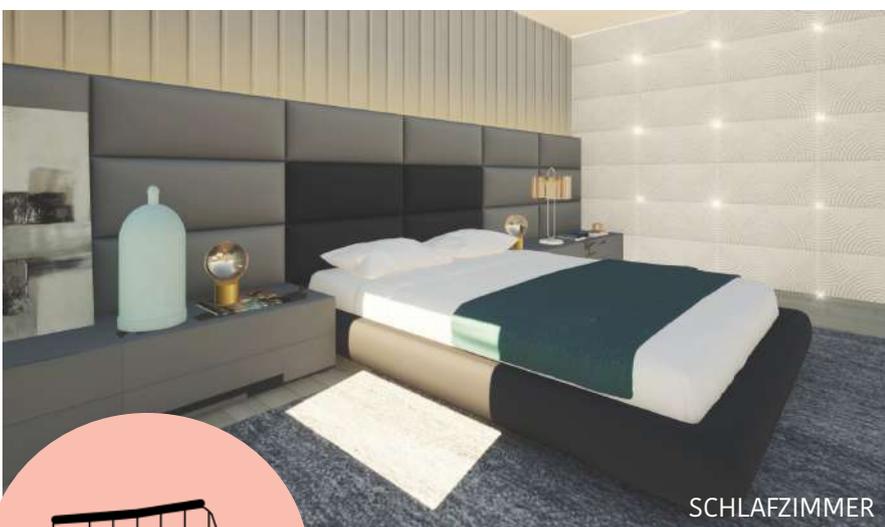
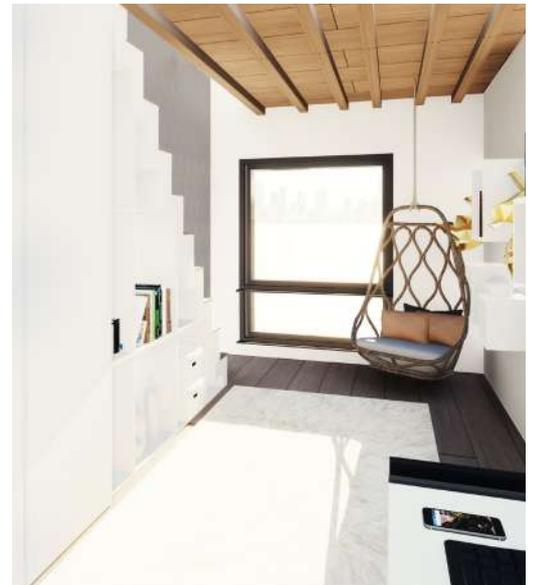
# DACHGESCHOSS



BAD



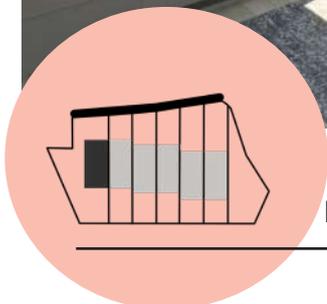
KINDERZIMMER MIT OPTIONALER HOCHEBENE



SCHLAFZIMMER

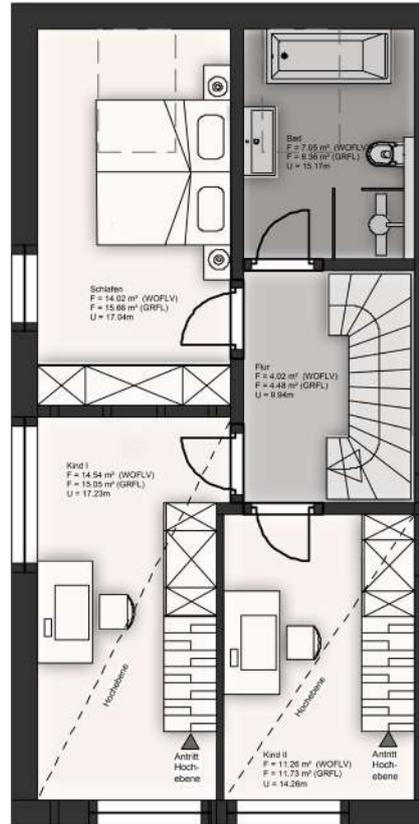
## DACHGESCHOSS

RAUM	GF(m <sup>2</sup> )	WOFLV(m <sup>2</sup> )
SCHLAFEN	15.53	14.02
BAD	8.36	7.05
FLUR	4.48	4.02
KIND I	14.87	14.54
KIND II	11.55	11.26
<b>SUMME</b>	<b>54.79</b>	<b>50.89</b>



HAUPTSTRASSE 22 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 299.27m<sup>2</sup> | WoFl 132.56m<sup>2</sup>

# DACHGESCHOSS



Kalkputzflächen gefilzt im gesamten DG  
Decken mit Trockenbau Tapeziert  
mit Raufaser / Weiß gestrichen

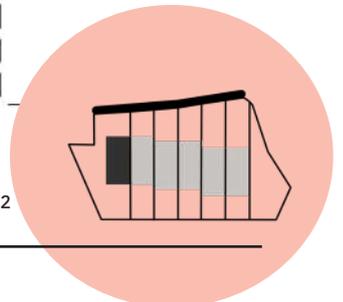
Fußbodenheizung im gesamten DG,  
Raumthermostate im Bad,  
sowie in allen Schlafzimmern

Fliesenbeläge nach Wahl 60/30  
- Einkaufswert 30 €/m<sup>2</sup> -  
oder Vinyl falls gewünscht  
- Einkaufswert 30 €/m<sup>2</sup> -

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

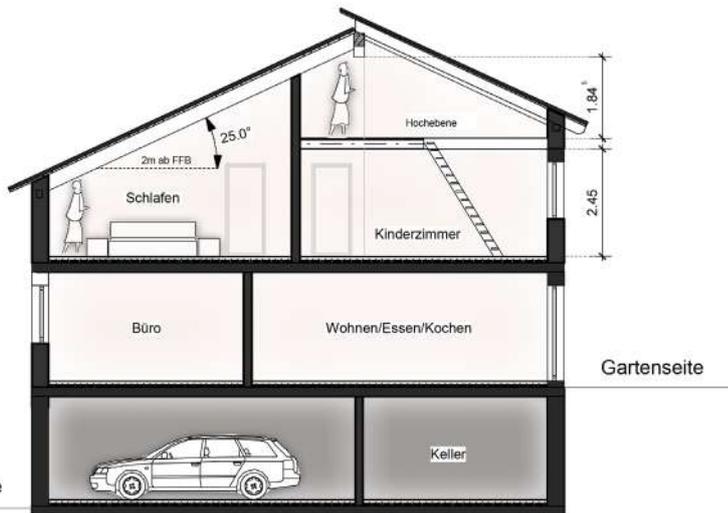
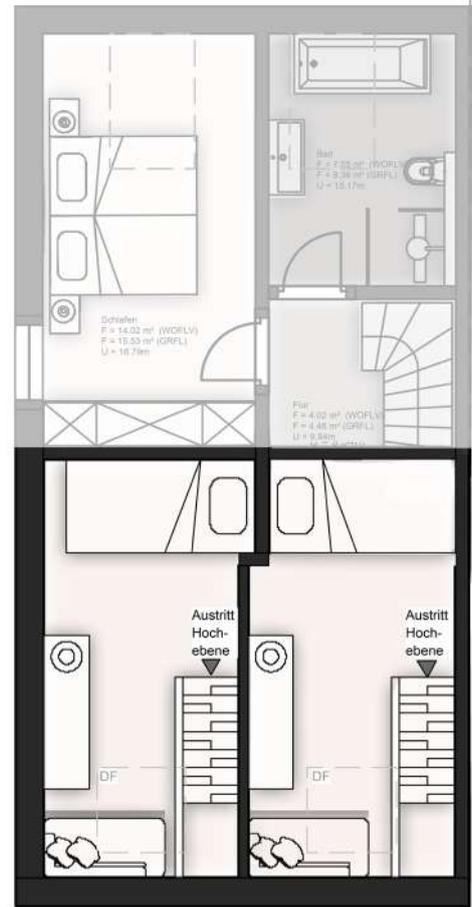
Bodentreppe vom OG ins DG  
20m<sup>2</sup> Belegung des DG mit OSB PLATTEN

Optional Ausbau DG Hochebene Kinderzimmer



# DACHGESCHOSS

## Hochebene-Kinderzimmer



## HOHEBENE

RAUM	GF(m <sup>2</sup> )	WOFLV(m <sup>2</sup> )
KIND I	14.79	7.23
KIND II	14.99	5.53
<b>SUMME</b>	<b>29.78</b>	<b>12.76</b>

Optional Ausbau DG Hochebene Kinderzimmer  
- ca 15.000 € - 20.000 € -

Einbau Velux - Dachflächenfenster mit Rollläden

Belegung der Fläche mit 3-Schichtplatten als fertiger Oberbelag

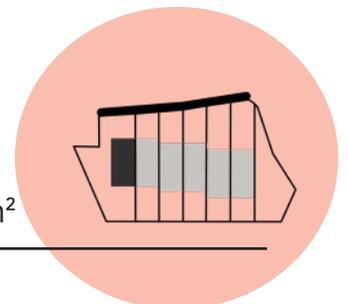
Einzug Trockenbauwand zur Trennung falls gewünscht

Einbau einer Bucher Leitertreppe  
- Siehe Beispielbild -

Trockenbau an der Decke bis zur Trennwand Flur

Putz-Malertapezierarbeiten

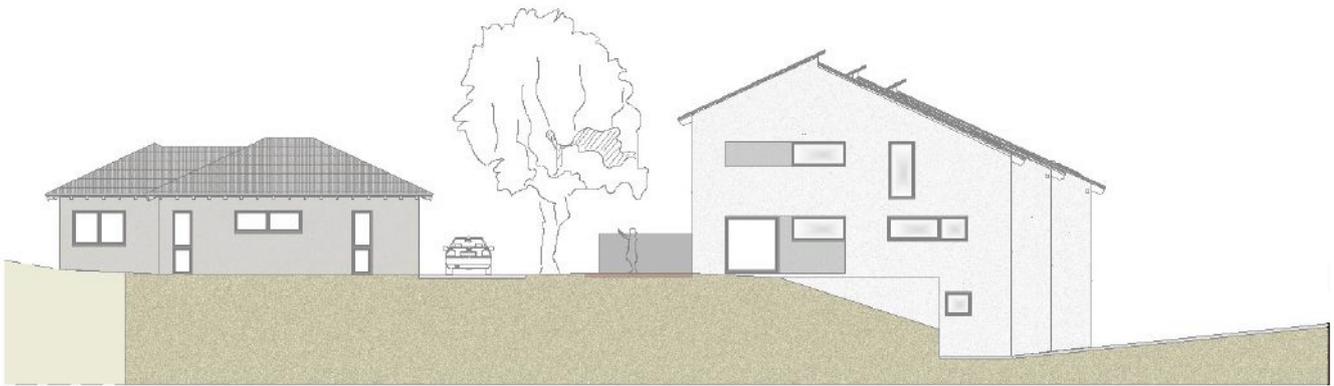
HAUPTSTRASSE 22 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 299.27m<sup>2</sup> | WoFl 132.56m<sup>2</sup>



# ANSICHTEN



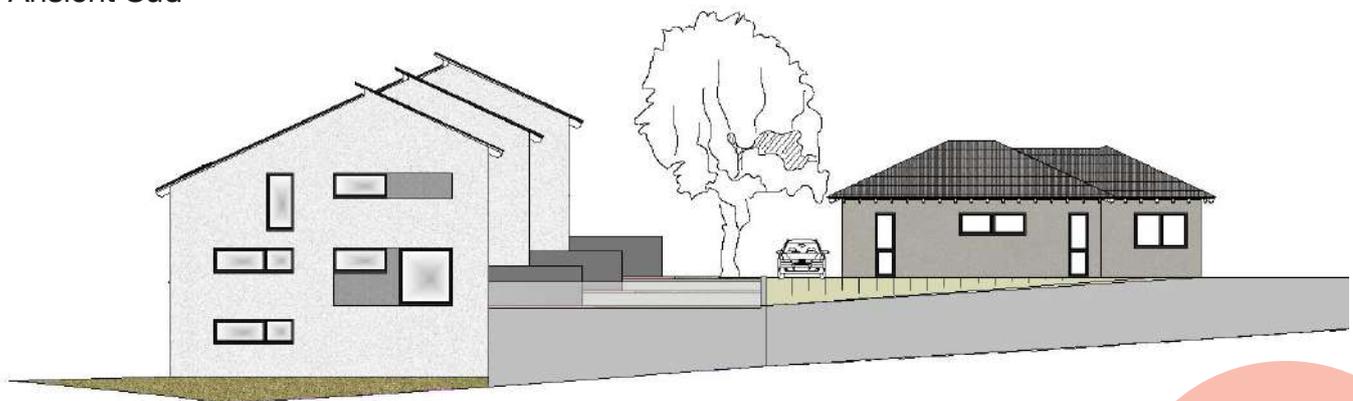
Ansicht Nord



Ansicht Ost

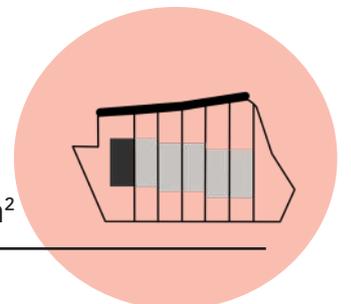


Ansicht Süd



Ansicht West

HAUPTSTRASSE 22 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 299.27m<sup>2</sup> | WoFl 132.56m<sup>2</sup>



# ECKDATEN

STANDORT: Hauptstraße 22,  
75331 Engelsbrand

OBJEKTART: Reihenedenhaus

KAUFPREIS: 495.000,00 Euro

WOHNFLÄCHE: 132.56m<sup>2</sup>

ZIMMER: 5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 299.27m<sup>2</sup>

TERASSE: Ja

BAUJAHR: 2023

HEIZUNG: Zentrale Wärmepumpe



## HAUPTSTRASSE 22: GEBÄUDEAUßENMAßE 6.00m x 12.00m ÜBERSICHT RAUMGRÖßEN:

	Grundfläche	Wohnfläche nach WoFIV	Netto Raumflächen (NRF nach DIN 277)
<b><u>Obergeschoß</u></b>			
Schlafen	15,53 qm	14,02 qm	15,53 NUF
Kind 1	11,55 qm	11,26 qm	11,55 NUF
Kind 2	14,87 qm	14,53 qm	14,87 NUF
Kind 1 - Hohebene	14,79 qm	7,23 qm	14,79 NUF
Kind 2 - Hohebene	14,99 qm	5,53 qm	14,99 NUF
Flur	4,48 qm	4,02 qm	4,48 VF
Bad	8,36 qm	7,05 qm	8,36 NUF
<b>Summe DG</b>	<b>84,57 qm</b>	<b>63,64 qm</b>	<b>84,57 qm</b>
<b><u>Erdgeschoß</u></b>			
Küche/Wohnen/Essen	31,26 qm	30,62 qm	31,26 NUF
Dusche/WC	4,91 qm	4,72 qm	4,91 NUF
Flur	5,56 qm	5,13 qm	5,56 VF
Schlafen	13,32 qm	13,02 qm	13,32 NUF
Abstellraum	1,31 qm	1,20 qm	1,31 NUF
Terasse(25%)	18,64 qm	4,60 qm	18,64 NUF
<b>Summe EG</b>	<b>75 qm</b>	<b>59,29 qm</b>	<b>75,00 qm</b>
<b><u>Kellereschoß</u></b>			
Garage	21,77 qm	0,00 qm	21,77 VF
Keller	12,59 qm	0,00 qm	12,59 NUF
Flur	13,41 qm	9,63 qm	13,41 VF
Technik	9,69 qm	0,00 qm	9,69 TF
<b>Summe KG</b>	<b>57,46 qm</b>	<b>9,63 qm</b>	<b>57,46 qm</b>
<b><u>Wohnfläche nach WoFIV</u></b>		<b><u>132,56 qm</u></b>	
<b>Nutzungsfläche NUF n. DIN 277</b>			<b>162,12 qm</b>
<b>Technikfläche TF n. DIN 277</b>			<b>9,69 qm</b>
<b>Verkehrsfläche VF n. DIN 277</b>			<b>31,81 qm</b>
<b>Netto-Raumfläche NRF n. DIN 277</b>			<b>203,62 qm</b>

HAUPTSTRASSE 22 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 299.27m<sup>2</sup> | WoFl 132.56m<sup>2</sup>

