

EXPOSE Reihenendhaus

HAUPTSTRASSE 22/5 | 75331 Engelsbrand | Johann Bauer GmbH





ECKDATEN

STANDORT: Hauptstraße 22/5,
75331 Engelsbrand

OBJEKTART: Reihenendhaus

KAUFPREIS: 495.000,00Euro

WOHNFLÄCHE: 132.56m²

ZIMMER: 5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 294.38m²

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 22/5 beträgt ca. 162.12m²; die reine **Wohnfläche** ca. 132.56m²; Die **Grundstücksgröße** beträgt ca. 294,38m²





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





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

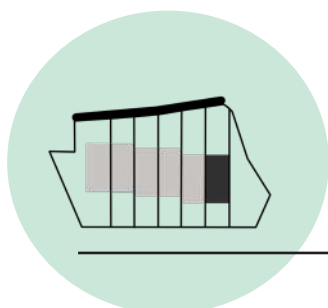
Überdachter Eingangsbereich

Betonpflaster K 4 24/16/8 cm

Im Einfahrts- und Zugangsbereich

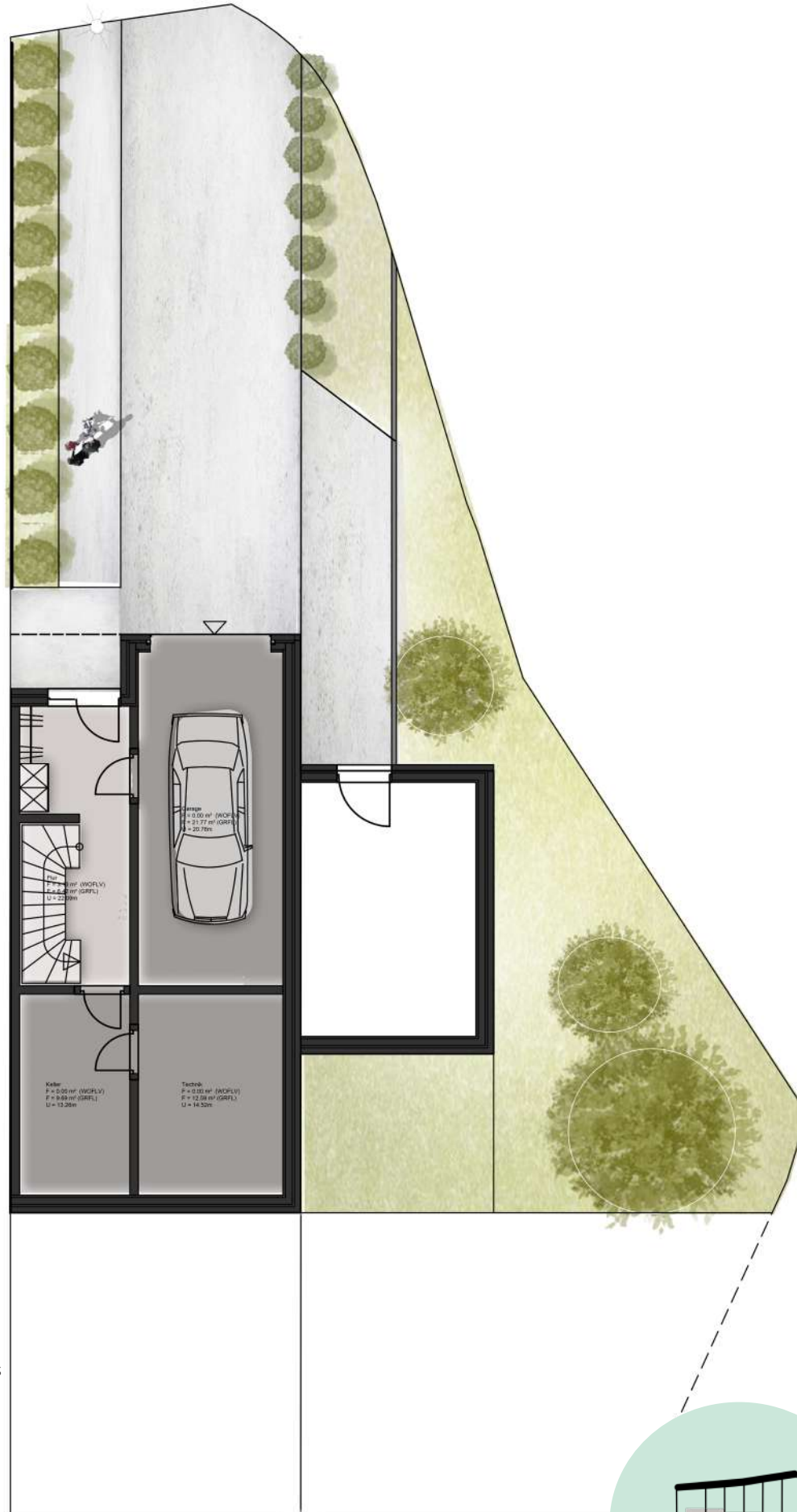
KELLERGESCHOSS

RAUMBEZEICHNUNG	GF(m ²)	WOFLV(m ²)
GARAGE	21.77	0.00
KELLER	12.59	0.00
TECHNIK	9.69	0.00
FLUR	13.41	9.63
SUMME	57.46	9.63



HAUPTSTRASSE 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²

KELLERGESCHOSS



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 €/m² -

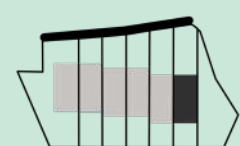
Kermi Warmwasserwärmepumpe
im Technikraum
Wärmemengenzähler Heizung

Fußbodenheizung Flur und Treppenhaus

Bucher Systemtreppe
Typ VIVA vom UG ins OG

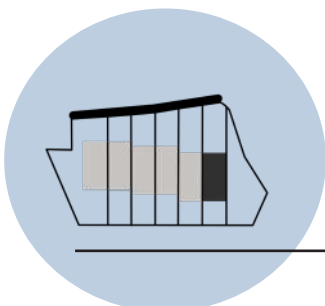
Doppelte Haustrennwand
in allen Geschossen
für den optimalen Schallschutz

HAUPTSTRASSE 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²



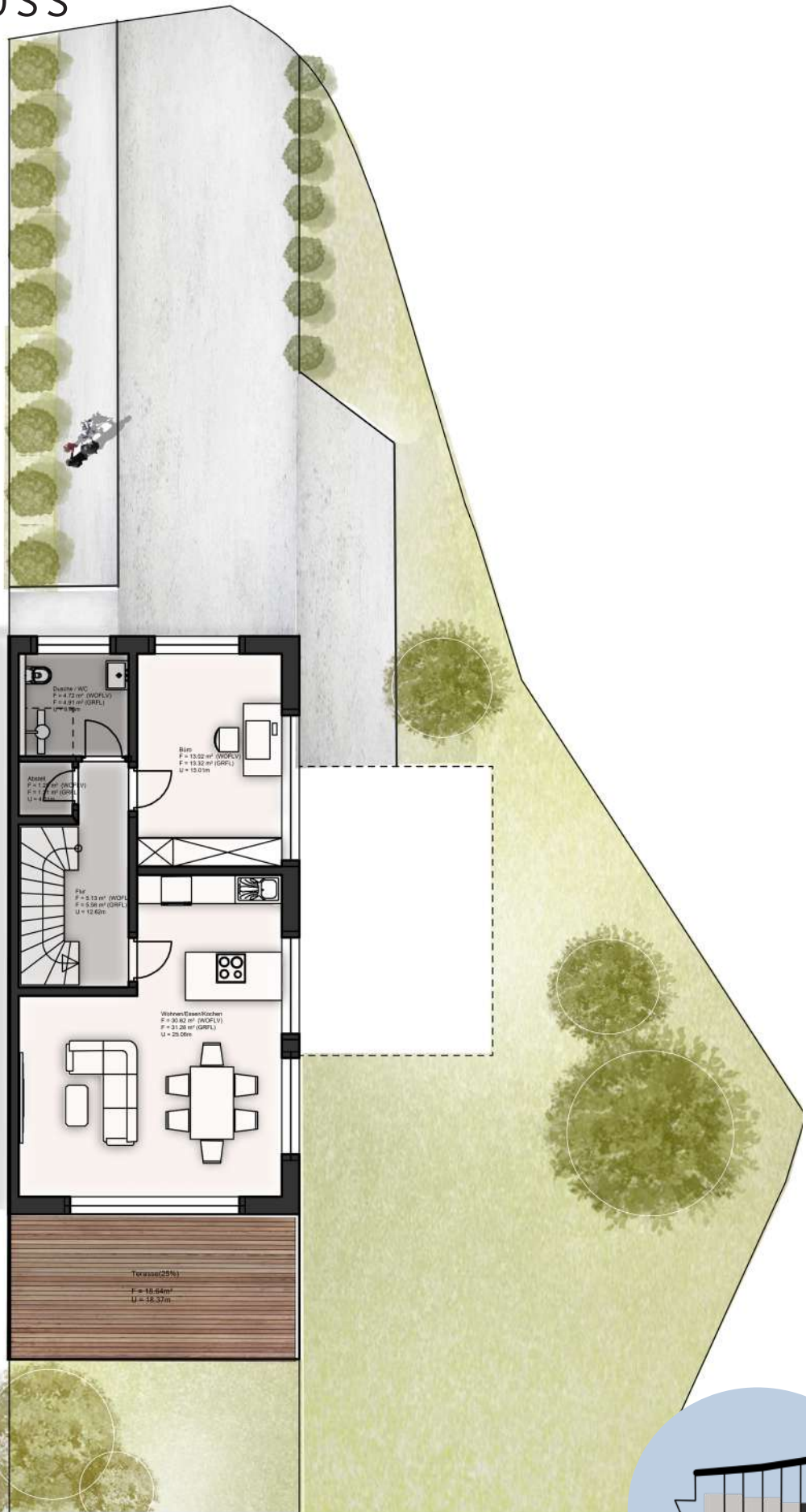
ERDGESCHOSS

RAUMBEZEICHNUNG	GF(m ²)	WOFLV(m ²)
SCHLAFEN	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 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²

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 €/m² -
oder Vinyl falls gewünscht
- Einkaufswert 30 €/m² -

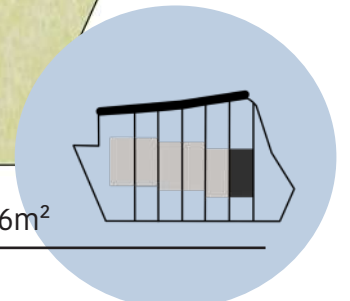
Duschbad / Ausstattung
Linie ADRIA STYLE / REISSER

Begehbare Dusche mit Duschrinne
Trennwand gemauert

Elektrische Rollläden
an allen Fenstern

Terrasse ca 18m² mit
Betonplatten 50/50 cm belegt
Frostfreier Aussenwasserhahn

HAUPTSTRASSE 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²



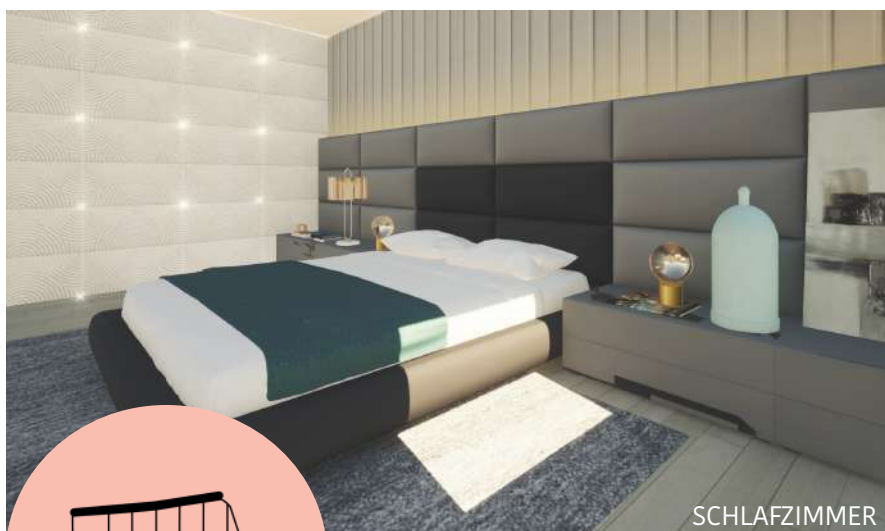
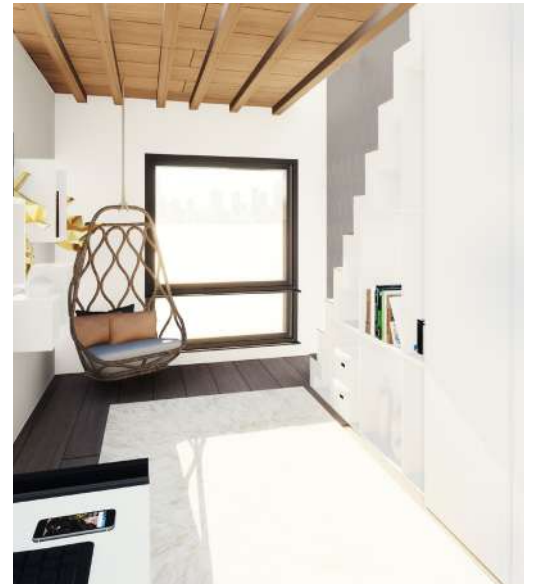
DACHGESCHOSS



BAD



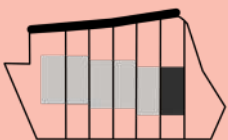
KINDERZIMMER MIT OPTIONALER HOCHEBENE



SCHLAFZIMMER

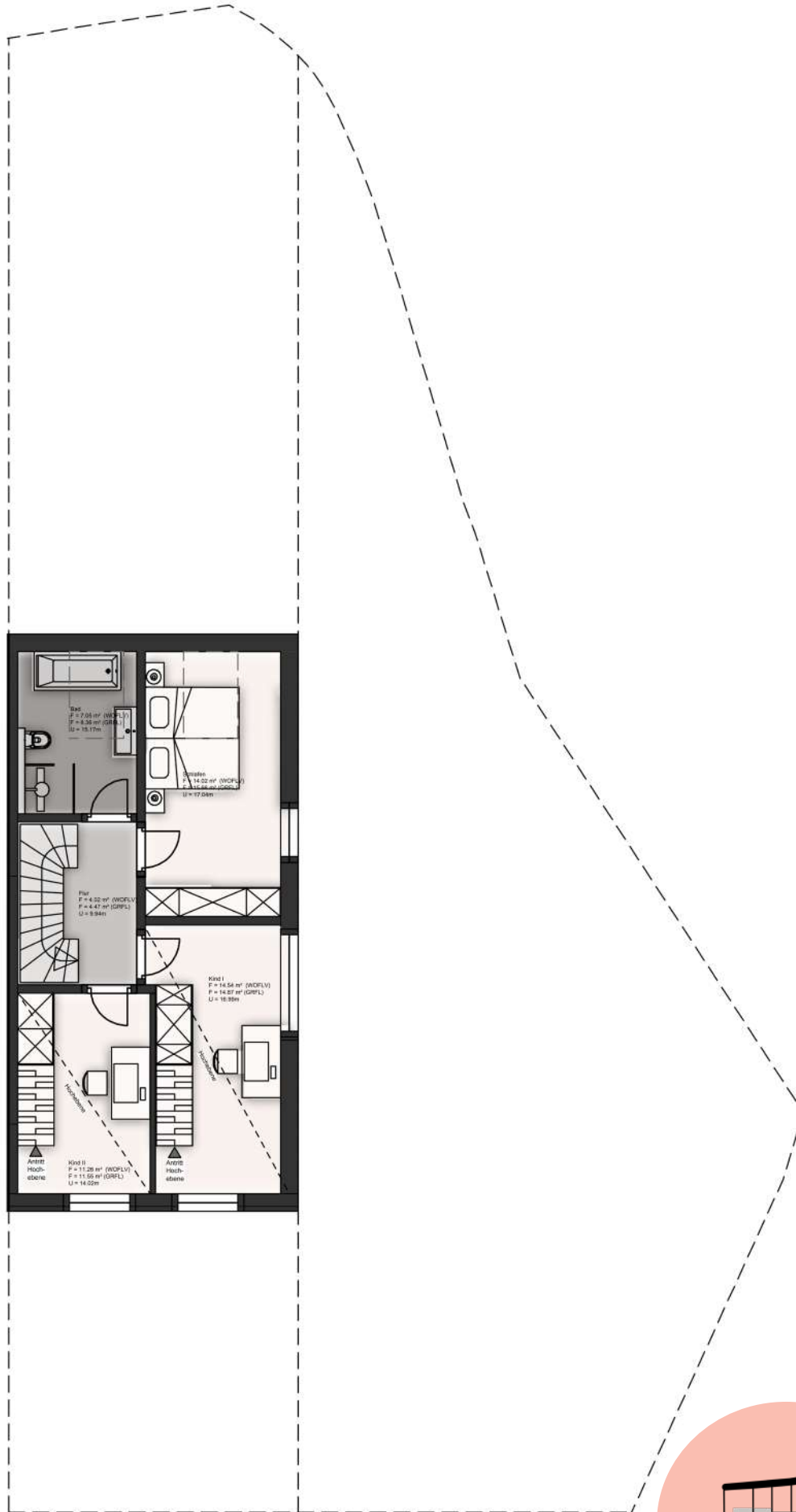
DACHGESCHOSS

RAUM	GF(m ²)	WOFLV(m ²)
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
SUMME	54.79	50.89



HAUPTSTRASSE 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²

DACHGESCHOSS



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

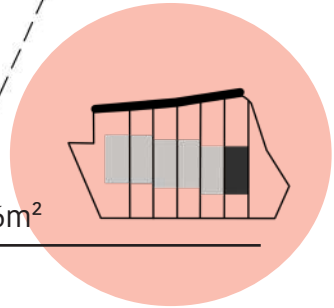
Fußbodenheizung
im gesamten DG,
Raumthermostate im Bad,
sowie in allen Schlafzimmern

Fliesenbeläge nach Wahl 60/30
- Einkaufswert 30 €/m² -
oder Vinyl falls gewünscht
- Einkaufswert 30 €/m² -

Elektrische Rollläden
an allen Fenstern

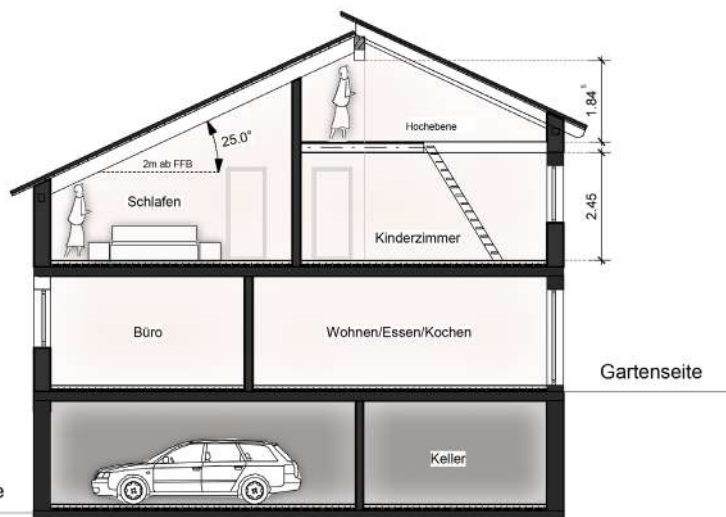
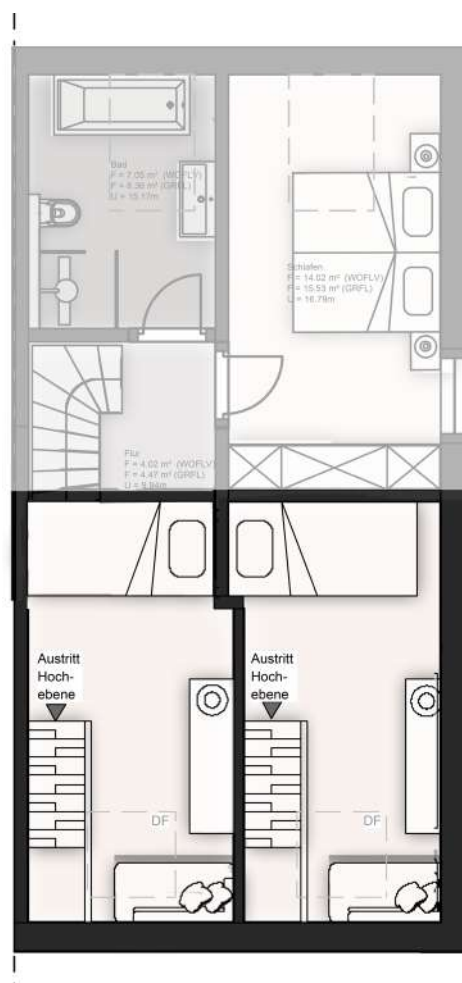
Bodentreppe vom OG ins DG
20m² Belegung
des DG mit OSB PLATTEN

Optional Ausbau
DG Hochebene Kinderzimmer



DACHGESCHOSS

Hochebene-Kinderzimmer



HOCHEBENE

RAUM	GF(m ²)	WOFLV(m ²)
KIND I	14.79	7.23
KIND II	14.99	5.53
SUMME	29.78	12.76

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

Einbau Velux - Dachflächenfenster mit Rollläden

Belegung der Fläche mit 3-Schichtplatten als fertiger Oberbelag

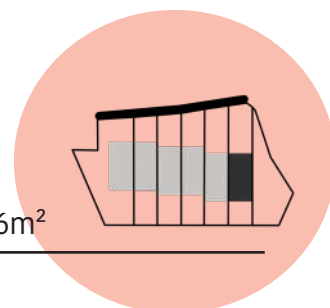
Einzug Trockenbauwand zur Trennung falls gewünscht

Einbau einer Bucher Leitertreppe
 - Siehe Beispielbild -

Trockenbau an der Decke bis zur Trennwand Flur

Putz-Malertapezierarbeiten

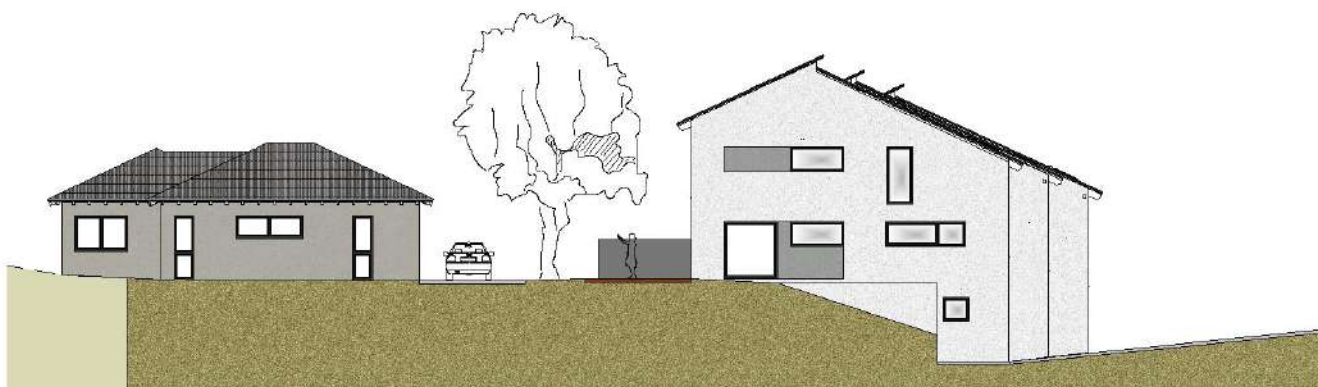
HAUPTSTRASSE 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²



ANSICHTEN



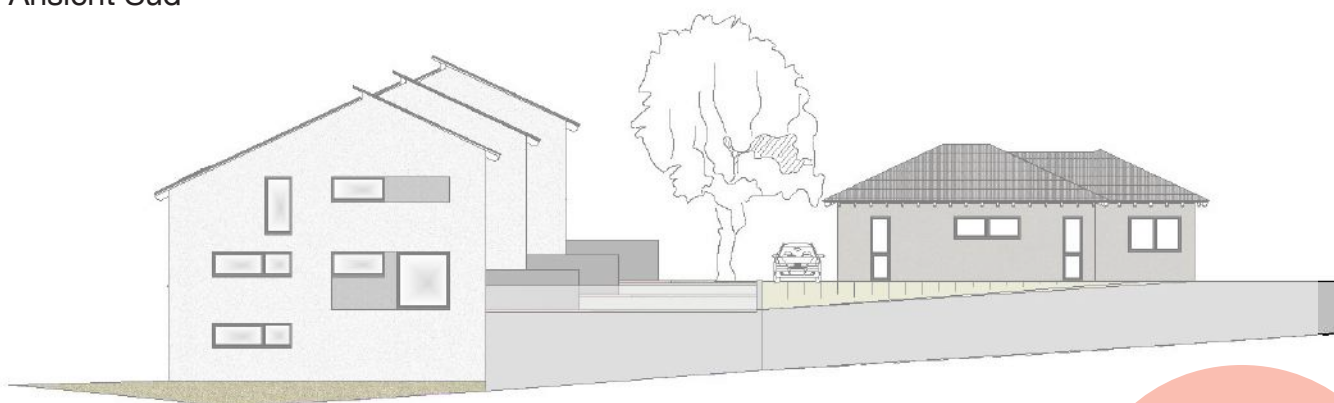
Ansicht Nord



Ansicht Ost

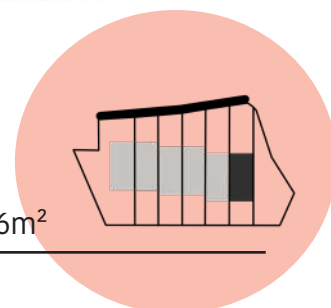


Ansicht Süd



Ansicht West

HAUPTSTRASSE 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²



ECKDATEN

STANDORT: Hauptstraße 22/5,
75331 Engelsbrand

OBJEKTART: Reihenendhaus

KAUFPREIS: 495.000,00Euro

WOHNFLÄCHE: 132.56m²

ZIMMER: 5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 294.38m²

TERASSE: Ja

BAUJAHR: 2023

HEIZUNG: Zentrale Wärmepumpe

HAUPTSTRASSE 22/5:

GEBÄUDEAUßenMAßE 6.00m x 12.00m

ÜBERSICHT RAUMGRÖßEN:

	Grundfläche	Wohnfläche nach WoFIV	Netto Raumflächen (NRF nach DIN 277)
<u>Obergeschoß</u>			
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 - Hochebene	14,79 qm	7,23 qm	14,79 NUF
Kind 2 - Hochebene	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
Summe DG	84,57 qm	63,64 qm	84,57 qm
<u>Erdgeschoß</u>			
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
Summe EG	75 qm	59,29 qm	75,00 qm
<u>Kellergeschoß</u>			
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
Summe KG	57,46 qm	9,63 qm	57,46 qm
<u>Wohnfläche nach WoFIV</u>		<u>132,56 qm</u>	
Nutzungsfläche NUF n. DIN 277			162,12 qm
Technikfläche TF n. DIN 277			9,69 qm
Verkehrsfläche VF n. DIN 277			31,81 qm
Netto-Raumfläche NRF n. DIN 277			203,62 qm

HAUPTSTRASSE 22/5 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 294.38m² | WoFl 132.56m²

