BAUER
BAUUNTERNEHMUNG

EXPOSE Reihenmittelhaus

HAUPTSTRASSE 22/2 | 75331 Engelsbrand | Johann Bauer GmbH

ECKDATEN

STANDORT: Hauptstraße 22/2, 75331 Engelsbrand

OBJEKTART: Reihenmittelhaus

KAUFPREIS: 445.000,00 Euro

WOHNFLÄCHE: 134.85m²

ZIMMER: 5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 171.44m²

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 Haupstraße 22/2 beträgt ca. **168.08m²**; die **reine Wohnfläche ca. 134.85m²**; Die **Grundstücksgröße** beträgt ca. **171.44m²**

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

BAUER
BAUUNTERNEHMUNG

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

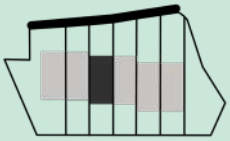
Überdachter Eingangsbereich

Betonpflaster K 4 24/16/8 cm

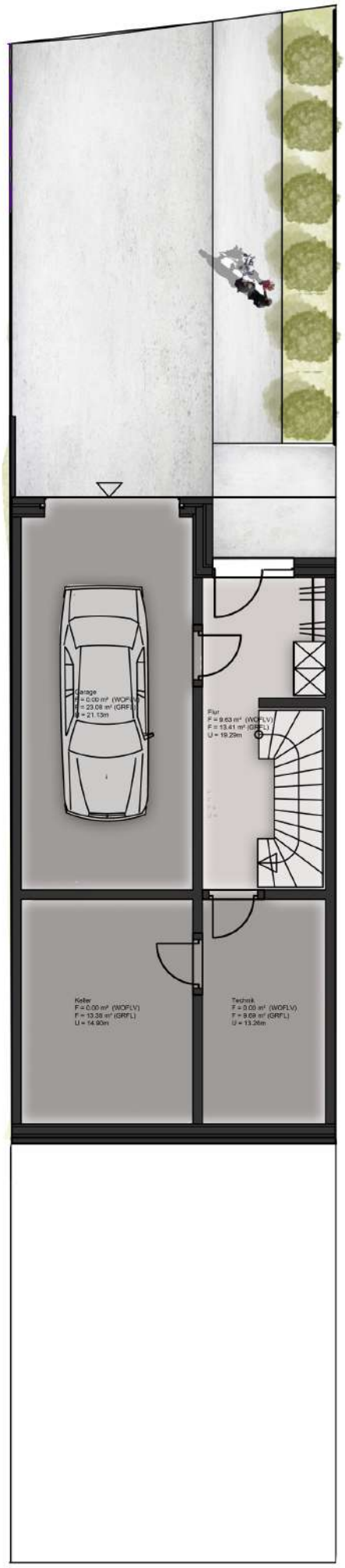
Im Einfahrts- und Zugangsbereich

KELLERGESCHOSS

RAUMBEZEICHNUNG	GF(m²)	WOFLV(m²)
GARAGE	23.08	0.00
KELLER	13.38	0.00
FLUR	13.41	9.63
TECHNIK	9.69	0.00
SUMME	59.56	9.63



KELLERGESCHOSS



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

Garage mit Betonglatter Bodenfläche

Kellerraum und Technik mit 2 K Farbe gestrichen

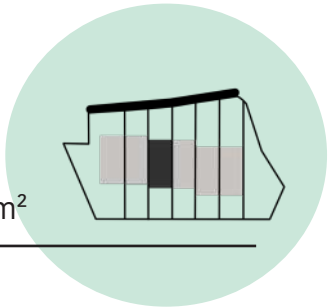
Flur und Treppenhaus Fliesen nach Wahl 60/30
- Einkaufswert 30 €/m² -

Kermi Warmwasserwärempumpe
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

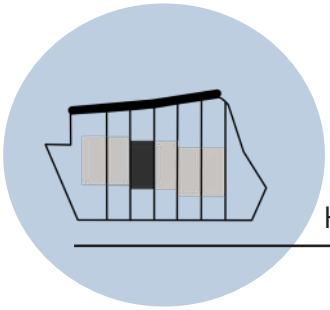


ERDGESCHOSS

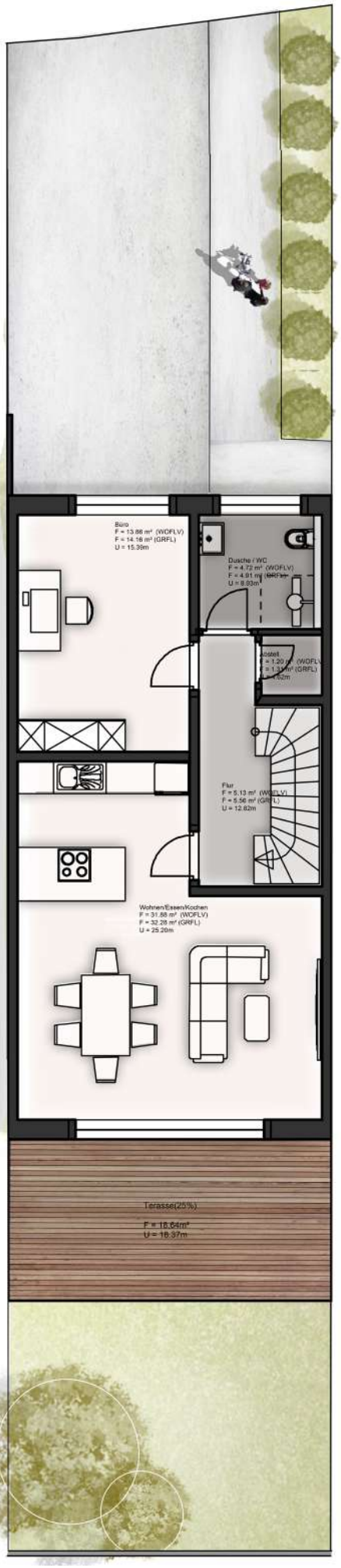
RAUMBEZEICHNUNG	GF(m²)	WOFLV(m²)
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	32.28	31.89
DUSCHEN/WC	4.91	4.72
FLUR	5.56	5.13
BÜRO	14.6	13.86
ABSTELLRAUM	1.31	1.20
TERASSE(25%)	18.43	4.55
SUMME	77.09	61.35

WOHNZIMMER

KÜCHE



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 -

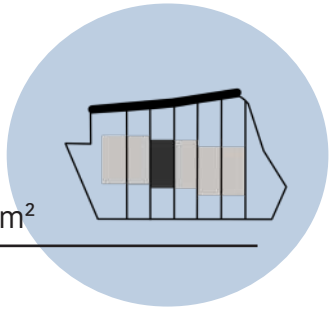
Duschbad / Ausstattung
Linie ADRIA STYLE / REISSER

Begehbare Dusche mit Duschrinne
Trennwand gemauert

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

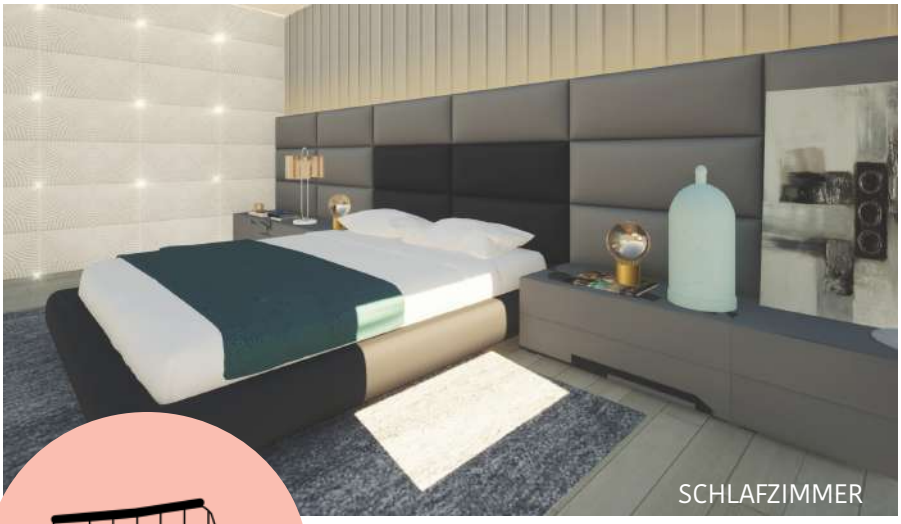
Terrasse ca 18m² mit Betonplatten 50/50 cm belegt

Frostfreier Aussenwasserhahn



BAD

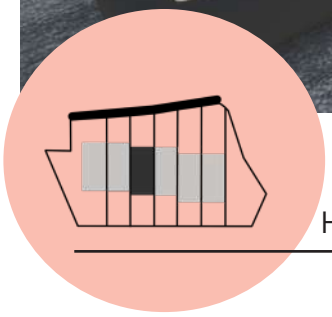
KINDERZIMMER MIT OPTIONALER HOCHEBENE



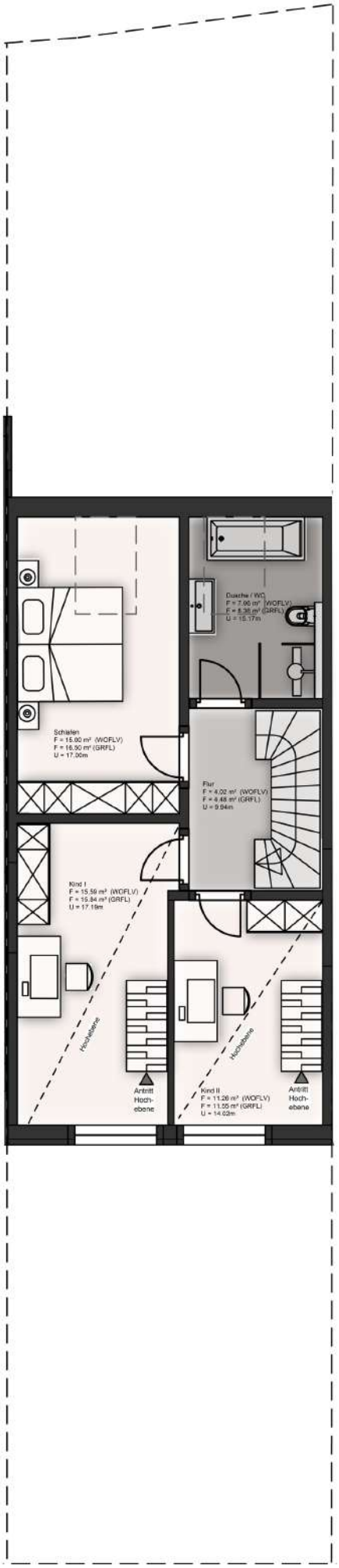
SCHLAFZIMMER

DACHGESCHOSS

RAUM	GF(m²)	WOFLV(m²)
SCHLAFEN	16.58	14.58
KIND I	11.55	11.26
KIND II	15.84	15.59
FLUR	4.48	4.02
BAD	8.36	7.05
SUMME	56.81	52.50



DACHGESCHOSS



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

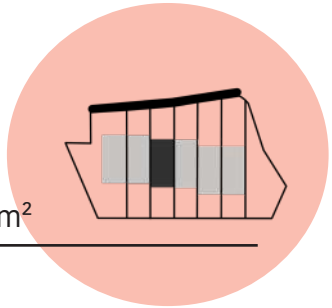
Fußbodenheizung im gesamten DG,
Raumthermostate im Bad,
sowie in allen Schlafzimmern

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

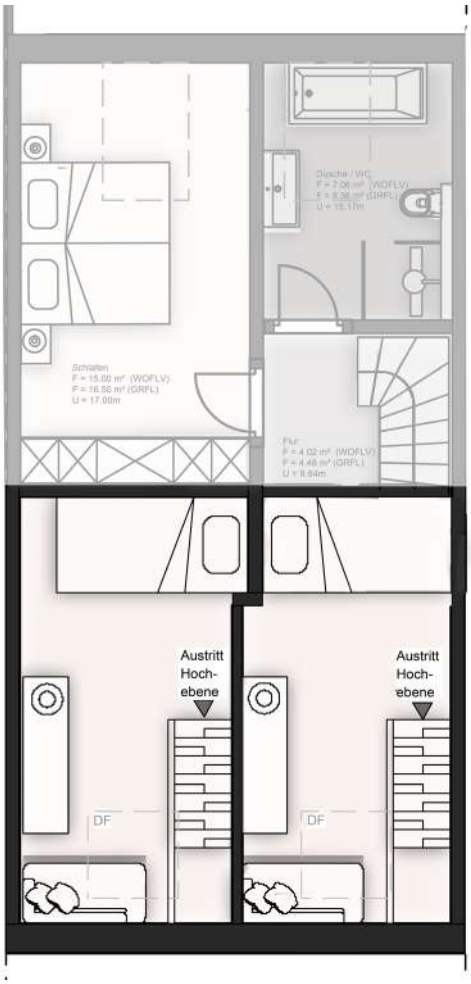
Elektrische Rollläden an allen Fenstern

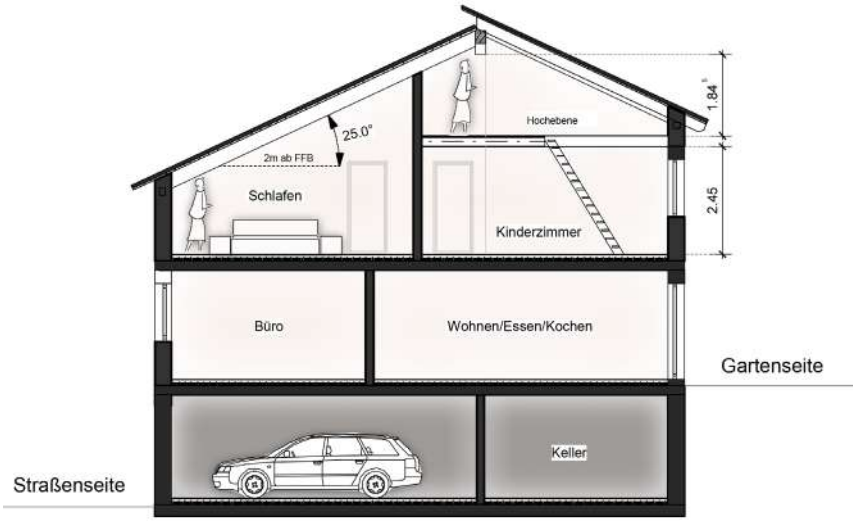
Bodentreppe vom OG ins DG
20m² Belegung des DG mit OSB PLATTEN

Optional Ausbau DG Hochebene Kinderzimmer



DACHGESCHOSS
Hochebene-Kinderzimmer





HOCHEBENE

RAUM	GF(m²)	WOFLV(m²)
KIND I	15.85	5.87
KIND II	14.99	5.50
SUMME	30.84	11.37

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

Einbau Velux - Dachflächenfenster mit Rollladen

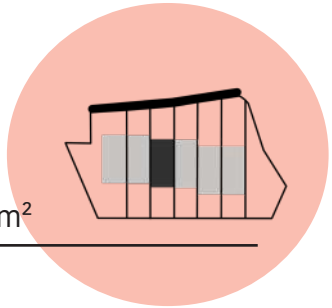
Belegung der Fläche mit 3-Schichtplatten als fertiger Oberbelag

Einzug Trockenbauwand zur Trennung falls gewünscht

Einbau einer Bucher Leitertreppe
– Siehe Beispielbild -

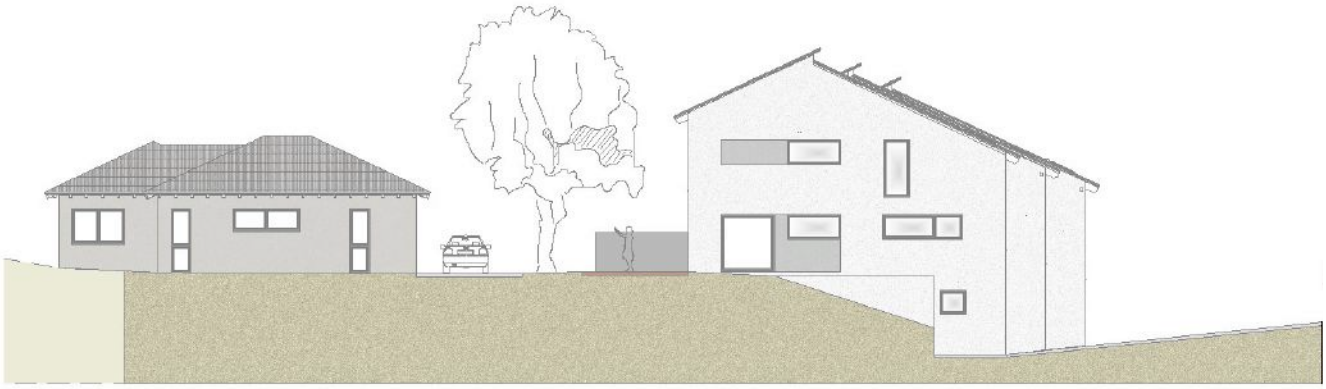
Trockenbau an der Decke bis zur Trennwand Flur

Putz-Malertapezierarbeiten



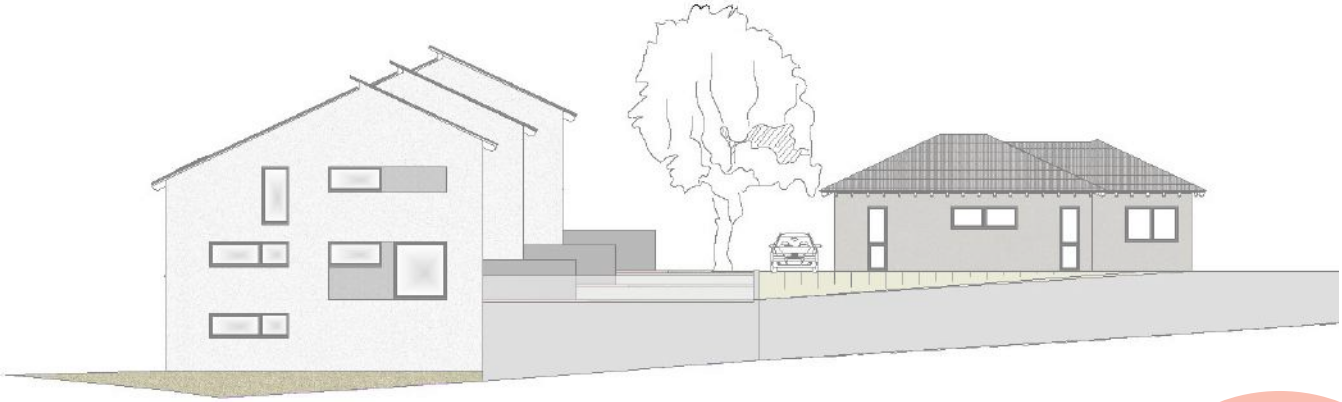
ANSICHTEN

Ansicht Nord

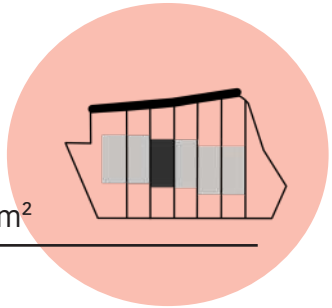


Ansicht Ost

Ansicht Süd



Ansicht West



HAUPTSTRASSE 22/2 | 3 VOLLGESCHOSSE | GRUNDSTÜCK 171.44m² | WoFl 134.85m²

ECKDATEN

STANDORT: Hauptstraße 22/2,
75331 Engelsbrand

OBJEKTART: Reihenmittelhaus

KAUFPREIS: 445.000,00 Euro

WOHNFLÄCHE: 134.85m²

ZIMMER: 5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 171.44m²

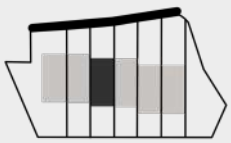
TERASSE: Ja

BAUJAHR: 2023

HEIZUNG: Zentrale Wärmepumpe

HAUPTSTRAßE 22/2:

GEBÄUDEAUßENMAßE 6.00m x 12.00m
ÜBERSICHT RAUMGRÖßEN:

	Grundfläche	Wohnfläche nach WoFIV	Netto Raumflächen (NRF nach DIN 277)
Obergeschoß			
Schlafen	16,58 qm	14,58 qm	16,58 NUF
Kind 1	11,55 qm	11,26 qm	11,55 NUF
Kind 2	15,84 qm	15,59 qm	15,84 NUF
Kind 1-Hochebene	14,99 qm	5,50 qm	14,99 NUF
Kind 2-Hochebene	15,85 qm	5,87 qm	15,85 NUF
Flur	4,48 qm	4,02 qm	4,48 VF
Bad	8,36 qm	7,05 qm	8,36 NUF
Summe DG	**87,65 qm**	**63,87 qm**	**87,65 qm**
Erdgeschoß			
Küche/Wohnen/Essen	32,28 qm	31,89 qm	32,28 NUF
Dusche/WC	4,91 qm	4,72 qm	4,91 NUF
Flur	5,56 qm	5,13 qm	5,56 VF
Schlafen	14,6 qm	13,86 qm	14,6 NUF
Abstellraum	1,31 qm	1,20 qm	1,31 NUF
Terasse(25%)	18,43 qm	4,55 qm	18,43 NUF
Summe EG	**77,09 qm**	**61,35 qm**	**77,09 qm**
Kellergeschoß			
Garage	23,08 qm	0,00 qm	23,08 VF
Keller	13,38 qm	0,00 qm	13,38 NUF
Flur	13,41 qm	9,63 qm	13,41 VF
Technik	9,69 qm	0,00 qm	9,69 TF
Summe KG	**59,56 qm**	**9,63 qm**	**59,56 qm**

Wohnfläche nach WoFIV	**134,85 qm**
Nutzungsfläche NUF n. DIN 277	**168,08 qm**
Technikfläche TF n. DIN 277	**9,69 qm**
Verkehrsfläche VF n. DIN 277	**33,12 qm**
Netto-Raumfläche NRF n. DIN 277	**210,89 qm**