

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg  
 Kreis: Hohenlohe  
 Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Bretzfeld, insgesamt 12 Ortsteile (ca. 12.850 Einwohner);  
 Ortsteil Bitzfeld (ca. 1.900 Einwohner)  
 überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) nächstgelegene größere Städte:  
 Bretzfeld-Kernort 1,5 km, Öhringen 4 km, Heilbronn 17 km  
Landeshauptstadt:  
 Stuttgart 50 km  
Straßenanbindung:  
 Landesstraße L1036 Weinsberg/Öhringen durchquert die Gemeinde, gut ausbautes Straßennetz nach Heilbronn, ins Kochertal und in die Löwensteiner Berge/den Mainhardter Wald  
Autobahnzufahrt:  
 A6 Heilbronn-Nürnberg 2,5 km und 3,4 km, Autobahnkreuz Weinsberg A6/A81 11 km  
Bahnhof:  
 Anschlussstelle Stadtbahnlinie S4 Heilbronn-Öhringen (Cappel) 250 m, Hauptbahnhof in Öhringen (Bahnstrecke der DB Heilbronn-Crailsheim)  
Flughafen:  
 Stuttgart 58 km, Frankfurt 115 km  
 (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) bis zur Ortsmitte)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: südöstlicher Ortsrand, angrenzend an Außenbereich und öffentlichen Spielplatz, am Ende einer Stichstraße. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m. Sehr gute Wohnlage mit Fernsicht, keine Geschäftslage (weder Lauf- noch Sichtlage).  
 Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen mit Einzelhäusern in offener, maximal 2-geschossiger Bauweise  
 Beeinträchtigungen: keine wesentlichen vor Ort festgestellt, ruhige Randlage (temporär ist nahliegende Stadtbahntrasse (ca. 70 m) zu hören, 20-/30-Minuten-Takt)

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
 (vgl. Anlage 1) insgesamt 750,00 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
etwa rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein (am Bewertungsgrundstück keine Gehwege); Parkstreifen oder Parkbuchten nicht vorhanden, Parken am Straßenrand möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Garage einseitig grenzstehend; teilweise mit Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; keine Hochwassergefahr
Altlasten:	Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet nach dem Jahr 2009. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt ohne weitere Prüfung als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschoßdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig (UG als Hanggeschoß); voll unterkellert; Satteldach, der Dachraum ist zugänglich und nutzbar, aber nicht ausbaubar; freistehend

Baujahr:

- 2011 (mitgeteilte Bezugsfertigstellung);
- 2019 Anbau Metallgittersteg West- und Südseite
- 2022 Einbau Gaube und Personenaufzug mit Erschließung / Ausbau Dachspitze

spätere Erweiterungen, Ausbauten und Abrisse:

Modernisierung:

gemäß Auskünften und übermittelten Unterlagen erfolgten im Wesentlichen folgende Maßnahmen:  
ca.:  
2021/22: Dachgeschoßwohnung: Innenrenovierung inkl. Sanitärbereiche und Austausch Schiebeelement zur Loggia, Überdachung der Loggia

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 455 m<sup>2</sup>, die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 719 m<sup>2</sup>.

Energieeffizienz:

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor.  
Gemäß einem bis 20.06.2011 gültigen Energieausweis betrug der Endenergiebedarf 55 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Alle Geschosse inkl. Dachsitze sind mit einem innenliegenden Personenaufzug erreichbar, ebenso der Balkon auf der EG-Ebene über einen außen angebrachten Metallgittersteg als Rampe. Die Türöffnungen sind komplett 90 cm breit oder breiter (überwiegend 1,00 m) und schwellenfrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird dem Grad der Barrierefreiheit ein Werteinfluss

beigemessen. Der konkrete Wertefluss wird im Zuge der Wertermittlung bestimmt und erläutert.

#### Erweiterungsmöglichkeiten:

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Erweiterungen möglich. (Anmerkung: Diese Einschätzung ist unverbindlich. Eine rechtssichere, verbindliche Feststellung kann nur über eine entsprechende Anfrage bei der Baubehörde eingeholt werden). Der Dachraum ist über das Treppenhaus und den Aufzug zugänglich und nutzbar und wird aktuell als Lagerfläche genutzt. Ohne bauliche Änderung (Aufstockung, Gauben) ist er als Aufenthaltsraum bzw. Wohnraum nicht nutzbar.

#### Außenansicht:

traufständig zur Straße stehendes Gebäude; verputzt und weiß bzw. hell gestrichen;  
straßenseitig: angebaute und teilintegrierte Garage farblich abgesetzt; große Gaube mit Fensterflächen  
rückseitig: freiliegendes Untergeschoss (als Hanggeschoss); Balkon im Erdgeschoss und Loggia im Dachgeschoss

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

siehe Grundrisse in Anlage

#### Untergeschoss:

Treppenhaus mit Aufzug

Hauswirtschaftsraum, Keller, Lager (unter Garage)

Wohnraumvergleichbarer Ausbau mit Flur und Wendeltreppe, 4 Zimmer, 1 Bad/WC, 1 Terrasse

#### Erdgeschoss:

Treppenhaus mit Aufzug und Zugang zur Garage

Erdgeschosswohnung mit Diele und Wendeltreppe (zum UG), 3 Zimmer, 1 zum Wohn-/Esbereich offene Küche mit offener Speisekammer, 1 Hauswirtschaftsbereich, 1 Gäste-WC, 1 Bad/WC, 1 Balkon

#### Dachgeschoss:

Treppenhaus mit Aufzug

Dachgeschosswohnung mit Diele und Flur, 3 Zimmer, 1 zum Wohn-/Esbereich offene Küche, 1 Hauswirtschaftsbereich, 2 Duschbäder, 1 Loggia

#### Dachraum:

Vorraum mit Aufzug

Lagerraum

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Keller: Mauerwerk, d=36,5 cm nach Grundrissplan

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk, d=36,5 nach Grundrissplan, ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: fast ausschließlich Mauerwerk, d=11,5 bis 24 cm nach Grundrissplan

Geschossdecken: Stahlbeton

- Treppen:
- Geschosstreppe UG bis DG I:  
Stahlbeton mit Granitbelag, poliert; Edelstahlgeländer
- zusätzlich UG bis EG-Wohnbereich:  
Stahlkonstruktion, einläufig halbgewendelt, Trittstufen aus Holz; ohne Setzstufen; Stahlhandlauf aus Edelstahl
- zusätzlich DGI-Wohnbereich bis DG II-Dachraum:  
Holz-Einschubtreppe
- Hauseingang(sbereich):  
Hauseingangstür als Aluminiumtür, weiß beschichtet, mit Glasscheibelement. Fingerprint und Code-Karte. Barrierefreier Zugang.
- Dach:
- Dachkonstruktion:  
Holzdach mit Aufbau (Gaube über beide Dachgeschossebenen Flachdach, Blechverwahrung) und Loggia
- Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach
- Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton, dunkel, engobiert); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink;
- Dachraum nutzbar (zugänglich, begehbar, ohne bauliche Änderung (Aufstockung) nicht ausbaufähig);  
Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Wasserinstallationen:  
zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage mit Zisterne (Beton, 14 m<sup>3</sup>, nur Gartenbewässerung); Wasserleitungen aus Kunststoffrohr; Ausführung unter Putz; im UG teilweise als Vorwandinstallation; Druckerhöhungsanlage; Wasseraufbereitung durch Wasserenthärtungsanlage
- Abwasserinstallationen:  
Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff; Rückstauschutz; Abwasserhebeanlage für UG-Entwässerung
- Elektroinstallation:  
reichliche und moderne Ausstattung; Erdanschluss im UG; u.a. Video-Gegensprechanlage, 3x separater Verbrauchszähler und Untersicherungen, in Decken integrierte Beleuchtungskörper, KNX Bussystem auf allen Geschossen, EDV-Anschlüsse in den Hauptzimmern, Bewegungsmelder in allen Fluren und Treppenhäusern, Hauseingang mit Fingerprint-Sensor und Chipkarte, Photovoltaikanschlüsse vorbereitet
- Heizung:  
Gebäude-Zentralheizung, Erdgas, Brennwertherme im UG, Einbaujahr 2011; ausschließlich Fußbodenheizung; Sanitärräume zusätzlich mit elektrischem Handtuchheizkörper
- Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren auszutauschen. Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1.

Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben. Da es sich um einen Brennwert-Heizkessel handelt, gilt die Austauschpflicht für den vorhanden Heizkessel nicht.

zusätzlich:

zweiter Innenkamin (für Holzkaminofen o.ä., mit Frischluftzufuhr; DG-Wohnung mit Klimagerät (Wärmepumpe, Heizung/Kühlung) und Außenaggregat

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); WCs mit integrierter Geruchsabsaugung

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung, Standspeicher im UG, Volumen ca. 1 m<sup>3</sup>; Anschlüsse für thermische Solaranlage vorbereitet

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnbereiche sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge: überwiegend großformatige Fliesen, teilweise Feinsteinzeug, teilweise Laminat und Vinyl; großformatige Platten auf Terrasse, Balkon und Loggia; DGII mit Werkstoffplatte (OSB)

Wandbekleidungen: feinkörniger Putz mit weißem Anstrich (atmungsaktiver Kalkputz); Sanitärbereiche mit Fliesen im Nassbereich; Küchen mit Glasplatten im Arbeitsbereich

Deckenbekleidungen: Raufasertapete bzw. Putz mit weißem Anstrich; in mehreren Räumen in Decke integrierte Beleuchtungskörper

Fenster: Kunststoffrahmen, weiß mit Isolierverglasung (3fach); teilweise bodentief; bessere Beschläge aus Kunststoff; teilweise abschließbar; Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb; Eckfenster Küche im EG mit Jalousie; Fensterbänke innen aus Granit.

Rundfenster (Bullauge) neben Hauseingang.

Türen: Innentüren aus Holz- bzw. Holzwerkstoffen; glatt, weiß. Vollglastür im Übergang Diele/Wohnen im EG und DG.

Terrassen-, Balkon- und Loggiatüren als doppelte Dreh-/Kipp-Türen, Ausführung wie Fenster; großes Schiebeelement zum Balkon EG und Loggia DG.

sanitäre Installation:

UG: Bad/WC:  
1 gefliester Duschbereich mit Glasabtrennung, (bodengleich), 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Doppelwaschbecken, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

UG: Zimmer I mit Bad/WC

1 gefliester Duschbereich mit Glasabtrennung, (bodengleich), 1

wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Handwaschbecken, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Lichtschachtfenster

zusätzliche Saunaanschlüsse

EG: Bad/WC (barrierefreier, rollstuhlgerechter Ausbau):

1 gefliester Duschbereich mit Sitzsockel und Glasabtrennung, (bodengleich), 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschtisch mit Schrankanbau; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

EG: Gäste-WC:

1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

DG: Bad/WC:

1 gefliester Duschbereich und Glasabtrennung, (bodengleich), 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

DG: Bad/WC:

1 gefliester Duschbereich, (bodengleich), 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

Küchenausstattung:

Nicht im Verkehrswert enthalten:

EG:

hochwertige Luxus-Einbauküche, Einbaujahr 2011, Arbeitsbereich teilweise höhenverstellbar und unterfahrbar (rollstuhlgeeignet), sehr gepflegter Zustand. Geschätzter Zeitwert: 17.000 EUR.

DG:

hochwertige Einbauküche, Einbaujahr 2021/22, Zeitwert ca. 27.000 €

Behauptetes Eigentum: jeweils beide Schuldner zur Hälfte

Sonstiges etwaiges Zubehör:

DG:

Einbauschrank DG, Einbaujahr 2021, Zeitwert ca. 5.000 €

DG:

Einbaumöbel im Hauswirtschaftsraum, Einbaujahr 2021, Zeitwert ca. 1.500 €

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Loggia, Dachaufbau, Metallgittersteg als Rampe zum Balkon, Balkon (ca. 49 m<sup>2</sup> inkl. Erweiterung mit Metallgittersteg)

besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personenaufzug über alle Geschosse, Riemenantrieb, Einbau ca. 2021, Nutzlast ca. 550 kg</li> <li>Duschbad und Saunavorbereitung im UG (Zimmer I), Küchenanschlüsse in Zimmer I und gegenüberliegendem Flurbereich</li> <li>zusätzliche Wendeltreppe UG / EG</li> </ul>
Besonnung und Belichtung:	sehr gut (Südorientierung, keine Verschattungen)
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar bzw. mitgeteilt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut und neuwertig, die Ausstattung insgesamt hochwertig. Wesentliche Mängel/Schäden, ein Fertstellungsbedarf (bis auf eine Absturzsicherung an der Dachgaube) oder Unterhaltungsstau sind auskunftsgemäß und augenscheinlich nicht vorhanden.

### 3.3 Garagenanbau

Garagenanbau, etwa hälfzig in Baukörper des Hauses integriert;  
 Baujahr: 2011;  
 Bauart: massiv;  
 Außenansicht: verputzt;  
 Keller: ja, 3 Kellerräume, Haus- und Gartenzugang;  
 Dachform: Flachdach;  
 Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;  
 Fenster: vorhanden;  
 Ausstattungsmerkmale: Garage mit Hauszugang, Starkstromanschluss, Ausgussbecken;  
 Besonderheiten: Zufahrt befestigt, nach Tiefe und Breite als Pkw-Abstellplätze nutzbar

Zustand: Sehr gut, gepflegt.

### 3.4 Außenanlagen

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauszugang, Stellplätze und Gartenwege mit Betonverbundsteinplaster; Stellplatzmöglichkeit für 4 Pkws
- Gartenanlage als Ziergarten (Rasen), Randbepflanzung; Hauptgarten südlich zur Grenze hin abböschend
- durch Balkon überwiegend überdachte Terrasse, insgesamt ca. 53 m<sup>2</sup>
- Bewässerungsanlage (Sprinkleranlage), Außenwasserhähne, Zisterne
- LED-Spots, Bewegungsmelder
- teilweise Einfriedung (Zaun)

Zustand: Vollständig angelegt, gepflegt.

## 4 Gesamtbeurteilung

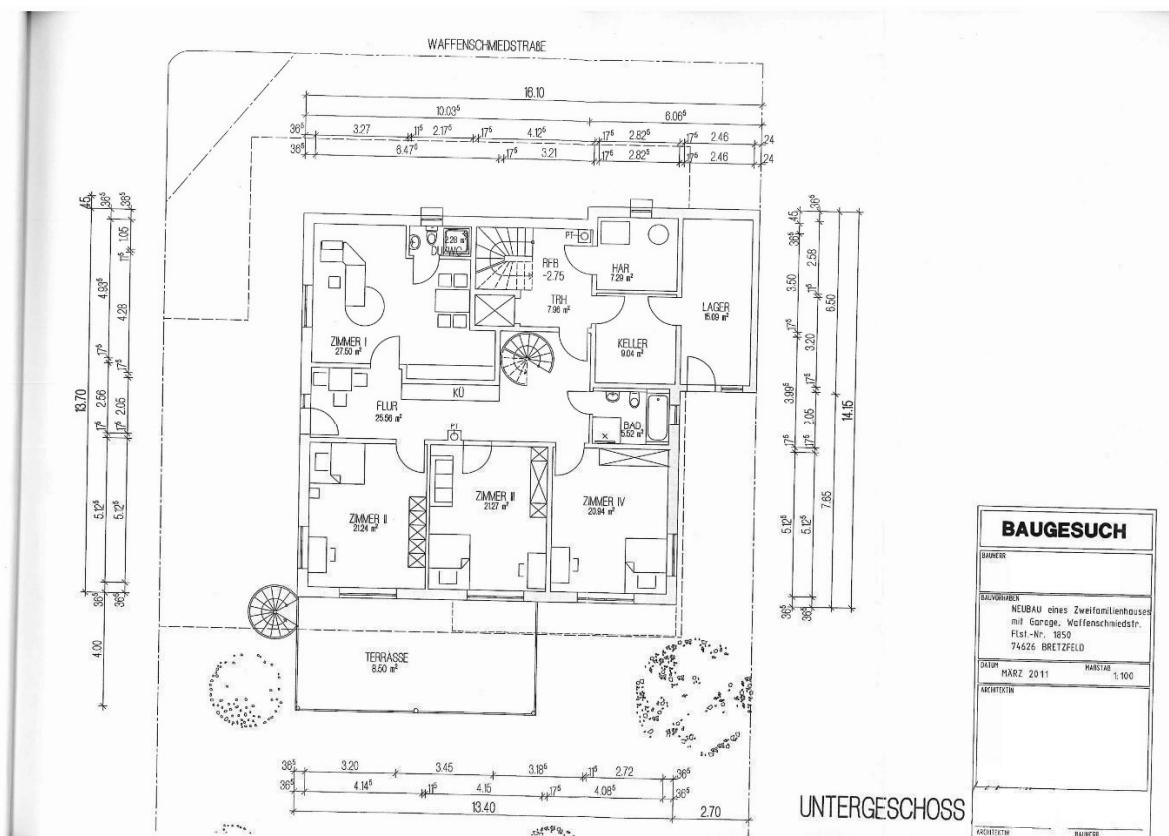
Außergewöhnliches Zweifamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Aufteilung, barrierefreier Zugang und Ausbau. Zwei selbständig nutzbare Wohnbereiche, zusätzlich wohnraumvergleichbarer Ausbau im Untergeschoss. Sehr gute Wohnlage in Randlage am Außenbereich mit Fernsicht.

Verkäuflichkeit: gut bis mäßig (aufgrund Größe und Besonderheiten (Aufzug) eingeschränkter Käuferkreis, separate Wohnbereiche mit Nutzungsvarianten, hochwertige Ausstattung, kein Modernisierungsstau, keine Schäden/Mängel, werthaltige Wohnlage, Entmietungsrisiko Dachgeschosswohnung)

Vermietbarkeit: nicht relevant (vorwiegend Selbstnutzungsmobilie)

## **Anlage 3: Auszug Planunterlagen**

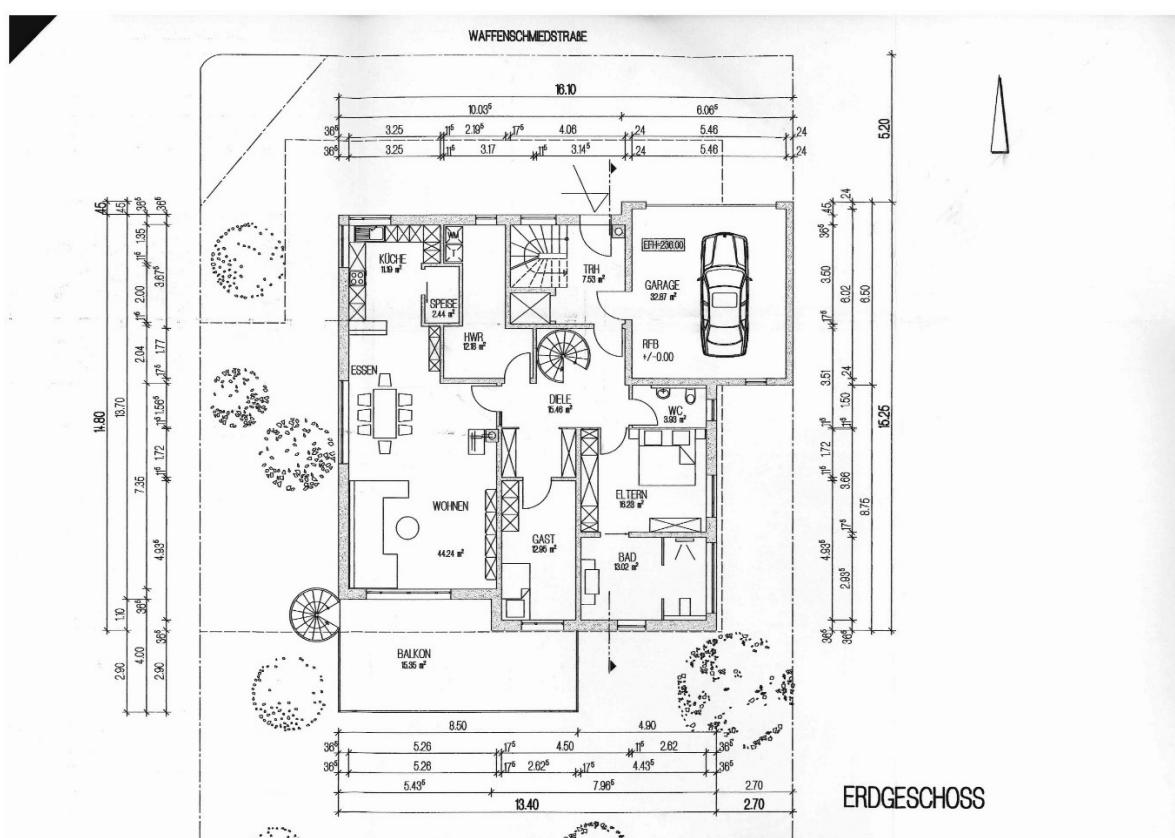
Seite 3 von 27



## Untergeschoss

### Anlage 3: Auszug Planunterlagen

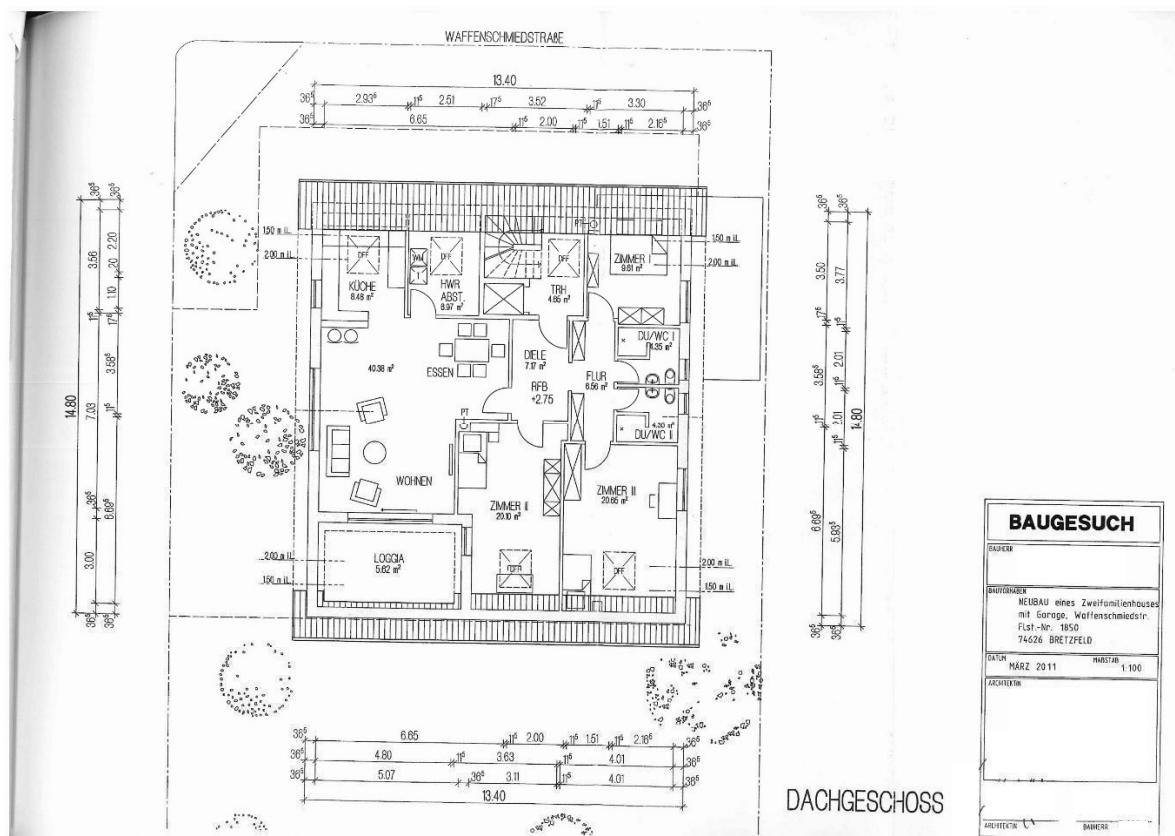
Seite 4 von 27



Erdgeschoss (Anmerkung: Wendeltreppe an Balkon nicht ausgeführt)

## **Anlage 3: Auszug Planunterlagen**

Seite 5 von 27



## Dachgeschoss

## Anlage 3: Auszug Planunterlagen

Seite 12 von 27

### Flächenberechnungen

BV.:

WAFFENSCHMIEDSTRÄßE

BRETZFELD

ZWEIFAMILIENWOHNHAUS

MIT GARAGE

### WOHNFLÄCHE

#### Untergeschoss

TRH	7,96 m <sup>2</sup>
Flur	25,56 m <sup>2</sup>
Zimmer I	27,50 m <sup>2</sup>
DU/WC	2,28 m <sup>2</sup>
Zimmer II	21,24 m <sup>2</sup>
Zimmer III	21,27 m <sup>2</sup>
Zimmer IV	20,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,52 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,50 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Wohnfläche UG</b>	<b>140,77 m<sup>2</sup></b>
	<b>140,77 m<sup>2</sup></b>

#### Erdgeschoss

TRH	7,53 m <sup>2</sup>
Diele	15,46 m <sup>2</sup>
HWR	12,18 m <sup>2</sup>
Küche	11,19 m <sup>2</sup>
Speise	2,44 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	44,24 m <sup>2</sup>
Gast	12,95 m <sup>2</sup>

**Anlage 3: Auszug Planunterlagen**

Seite 13 von 27

Eltern	16,23 m <sup>2</sup>	
Bad	13,02 m <sup>2</sup>	
WC	3,93 m <sup>2</sup>	
Balkon	15,35 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>154,52 m<sup>2</sup></b>	<b>154,52 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss**

TRH	4,65 m <sup>2</sup>	
HWR/Abstell	6,97 m <sup>2</sup>	
Küche	8,48 m <sup>2</sup>	
Essen/Wohnen	40,38 m <sup>2</sup>	
Zimmer I	9,61 m <sup>2</sup>	
DU/WC I	4,35 m <sup>2</sup>	
DU/WC II	4,35 m <sup>2</sup>	
Flur	6,56 m <sup>2</sup>	
Diele	7,17 m <sup>2</sup>	
Zimmer II	20,10 m <sup>2</sup>	
Zimmer III	20,65 m <sup>2</sup>	
Loggia	5,62 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>138,89 m<sup>2</sup></b>	<b>138,89 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>434,18 m<sup>2</sup></b>	

**Anlage 3: Auszug Planunterlagen**

Seite 14 von 27

**NUTZFLÄCHE****Untergeschoss**

HAR	7,29 m <sup>2</sup>
Keller	9,04 m <sup>2</sup>
Lager	15,09 m <sup>2</sup>

---

**Nutzfläche UG**                   **31,42 m<sup>2</sup>**                   **31,42 m<sup>2</sup>****Erdgeschoss****Garage**                   **32,87 m<sup>2</sup>**

---

**Nutzfläche EG**                   **32,87 m<sup>2</sup>**                   **32,87 m<sup>2</sup>**

---

**Nutzfläche gesamt**                   **64,29 m<sup>2</sup>**

Gez.

Freie Architektin

02.03.2011