

# Exposé

## Terrassenwohnung in Rauschenberg-Schwabendorf

### Hochwertige Eigentumswohnung mit separater Einliegerwohnung in traumhafter Feldrandlage



Objekt-Nr. **OM-233905**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:  
Horst Klein

35282 Rauschenberg-Schwabendorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines grundsolide und hochwertig gebauten Anwesens in Ortsrandlage mit herrlichen Panoramablickten befindet sich die helle 4-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 105 qm zuzüglich Süd- und Westterrasse. Die separat zugängliche 3-Zimmer Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von 60 qm zuzüglich Terrasse befindet sich im Souterrain.

Die Hauptwohnung besteht aus 3 Schlafzimmern, einem großen Wohn-Esszimmer mit Kachelofen und Erker mit zwei separaten Zugängen zu den beiden Terrassen. Komplettiert wird diese komfortable Terrassenwohnung durch ein Badezimmer (mit Dusche, Wanne, WC, Bidet und Waschbecken), einer Diele, einem separaten Gäste-WC, sowie durch eine Einbauküche. Diese Wohnung wird zur Zeit renoviert und kann kurzfristig ab Dezember 2024 bezogen werden.

Im Souterrain befindet sich die separate 3-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Zugang und einer Größe von 60 qm Wohnfläche. Dort stehen 3 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer (mit Duschbad, WC, Waschtisch) und eine Diele zur Verfügung. Die Souterrain-Einliegerwohnung verfügt zudem über eine Terrasse, die durch eine Doppelflügeltür von einem Zimmer aus zugänglich ist. Diese Wohnung ist zur Zeit vermietet.

Die Wohnfläche (ohne Terrassen) beträgt 165 qm, die Nutzfläche ca. 30 qm und die Grundstücksfläche gesamt 720 qm.

Der Miteigentumsanteil beträgt 6.303/10.000-tel + Sondernutzungsrechte von Stellplatz und Garten sowie an Gemeinschaftsräumen und -flächen.

## Ausstattung

Das Haus wurde in den Jahren 1996-1997 mit natürlichen und hochwertigen Materialien wie Ziegelsteinen, Klinkern, Granit, Tondachziegeln, Regenwassernutzung und großen Holzprossenfenstern und -türen errichtet.

Der repräsentative Hauseingang mit Klinkern und das Treppenhaus aus Granit sowie das mit Biberschwänzen gedeckte Krüppelwalmdach mit fünf verschieferten Gauben vermittelt einen repräsentativen Gesamteindruck.

Bäder, Flure, Wohn-Esszimmer, Gäste-WC und Küche im Erdgeschoss sind hell gefliest, während in den Schlafzimmern Buche-Laminat verlegt ist. In den gefliesten Räumen sorgt die installierte Fußbodenheizung sowie der im Wohn-Esszimmer zusätzlich eingebaute Kachelofen für ein angenehmes Raumklima. Die übrigen Räume im Erdgeschoss werden - wie auch die gesamte Souterrainwohnung die mit Laminat ausgelegt ist - mit Heizkörpern geheizt.

Die Souterrainwohnung wurde in 2022 renoviert und ist vermietet. Die zum 31.10.2024 frei werdende Erdgeschoßwohnung kann der Erwerber nach seinen Wünschen gestalten und kurzfristig beziehen.

Zusätzlich gehören zur Wohnung ein 8 qm großer Kellerraum, das Sondernutzungsrecht des Gartens, 2 PKW-Stellplätze und die Mitbenutzung des separaten Waschraumes im Keller.

Das Haus verfügt derzeit noch über eine Öl-Zentralheizung, die kurzfristig durch einen Anschluss an die Nahwärmeversorgung abgelöst wird. Der Anschluss wurde bereits in den Heizungskeller verlegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Auch ein Kauf des gesamten Hauses mit der 3-ZW Dachgeschosswohnung (3 Wohn-Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Diele mit einer Wohnfläche von 91 qm + Südwest-Balkon, Dachboden und tollem Rundumblick) ist möglich, so dass Sie dann zum Beispiel ein hochwertiges Mehrgenerationenhaus gestalten können.

Bei Interesse bitte ich Sie, Ihren vollständigen Namen nebst aktueller Anschrift, Telefonnummer und Emailadresse mitzuteilen. Weitere Fotos und das in Arbeit befindliche Exposé erhalten Sie auf Anfrage. Eine Vermarktung über Makler ist nicht erwünscht.

## **Lage**

Der Rauschenberger Stadtteil Schwabendorf liegt 1 km von der B3 und 3 km von der Kernstadt entfernt. In 15 Autominuten erreicht man so Marburg, Kirchhain oder Stadtallendorf.

Das ehemalige Hugenotten- und Waldenserdorf ist ein Kleinod im südöstlichen Teil der Region Burgwald. Ein liebevoll eingerichtetes und ehrenamtlich betreutes Dorfmuseum gibt Auskunft über die Geschichte des Ortes und seiner Bewohner seit 1687. Die Hugenotten-Gedächtniskirche ist ein Zeugnis der wechsellvollen Geschichte.

Der Stadtteil Schwabendorf mit seinen ca. 500 Einwohnern ist ein beliebter Wohnort in angenehmer Atmosphäre und in freizeitkulturell abwechslungsreicher Umgebung. Gerade für Familien hat Schwabendorf allerhand zu bieten, was durch die vielen Neubauten unterstrichen wird.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht von Südosten

# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Westen



Hausansicht von Norden

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausansicht von Osten

# Exposé - Galerie



Süd-Terrasse EG



Treppenhaus mit Granitstufen

# Exposé - Galerie



Erker im EG von innen



Erker von außen



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Wohnzimmer EG zur Südterrasse

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im EG



Gäste-WC im EG

# Exposé - Galerie



Bad im EG (Dusche)



Bad im EG (Wbecken, WC, Bidet)

# Exposé - Galerie



Bad im EG (Wanne)



Terrasse Souterrainwohnung

# Exposé - Galerie



Duschbad im UG

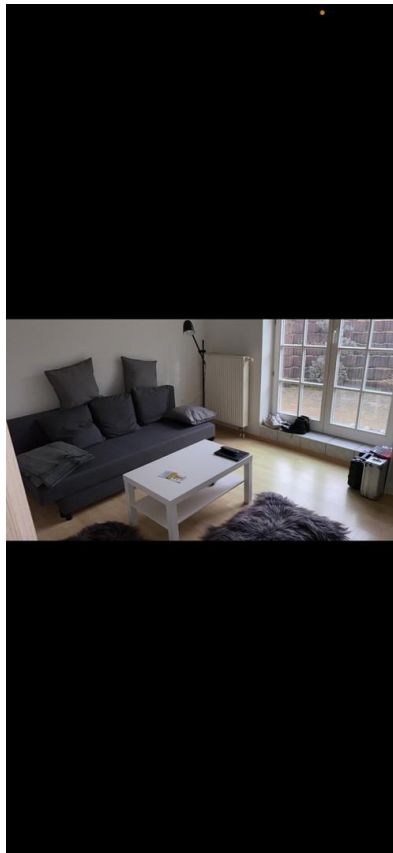


Esszimmer UG

# Exposé - Galerie



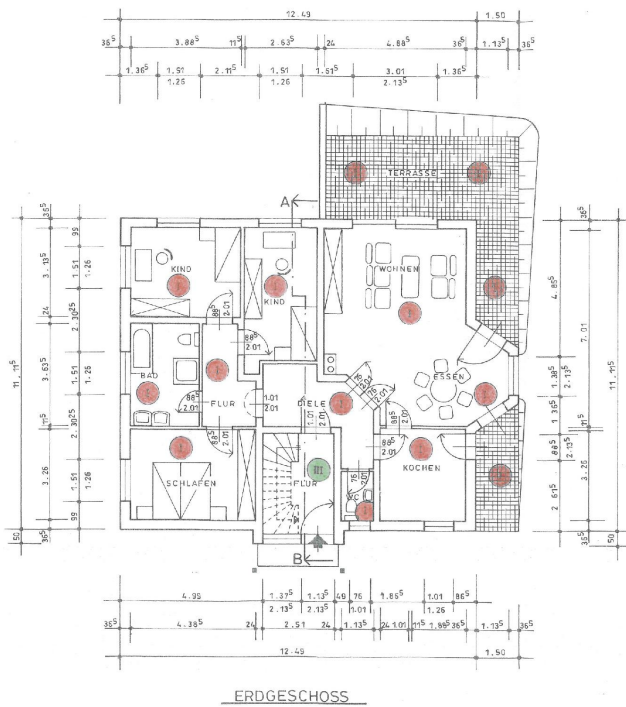
Küche UG



Wohnzimmer UG

# Exposé - Grundrisse

G / 17.06/2012 - 0037



Bestandteil des Aufteilungsplanes  
zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom  
27. September  
2012

Die Übereinstimmung mit der Realität und mit öffentlich-rechtliche Grenzengangsbescheide wurde geprüft



- Wohnung 1 ●
- Wohnung 2 ●
- Gemeinschaftlich ●

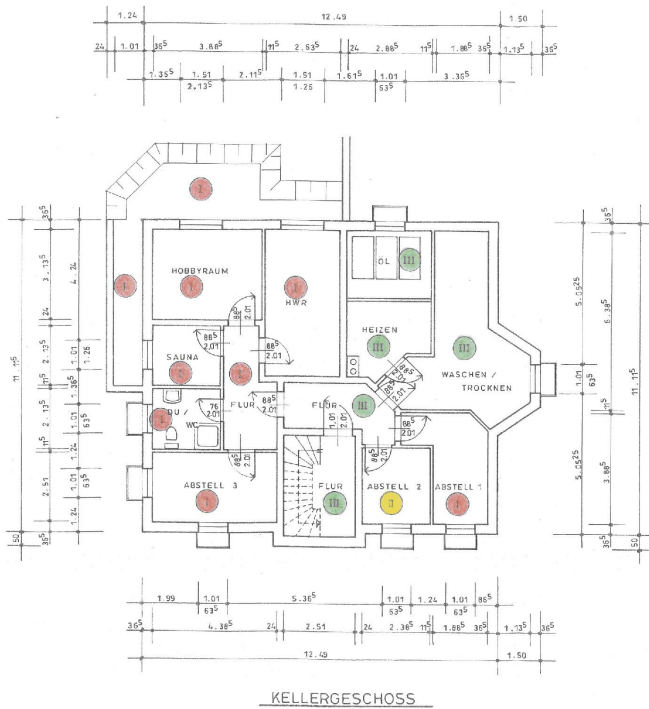
Antrag auf Abgeschlossenheit	
PROJEKT	Horst Klein
BAUHERR	Kornel - Anstrasser - Straße 18 63322 Rödermark
PLANUNG	Dieter Bartlmeuss Architekt-Dipl.-Ing. (FH) AKH Am Springborn 1 35382 Raasdorf-Ernsdhausen Tel. 06425 92 37-0 Fax: -29 E-Mail: info@bartlmeuss-massivbau.de
<b>M 1:100</b>	
Erdegesschoss	Datum: 03.08.2012

Der Bauherr

Der Planfertiger

# Exposé - Grundrisse

G / 17.06/2012 - 0037



**Bestandteil des Aufteilungsplanes**  
zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom  
27. September  
2012  
Die Übereinstimmung mit der Realität und mit öffentlich-  
rechtlichen Bestimmungen wird nicht geprüft!



- Wohnung 1 ●
- Wohnung 2 ●
- Gemeinschaftlich ●

PROJEKT	<b>Antrag auf Abgeschlossenheit</b>
BAUHERR	Horst Klein Konrad - Adenauer - Straße 18 93322 Rödnitzmark
PLANUNG	Dr. Dieter Barlekneiss Architekt Dipl.-Ing. (FH) AKH Am Springen 1 35282 Fauschenberg-Ermshausen Tel. 06425 92 37-0 Fax: -39 E-Mail: info@barlekneiss-massvbau.de
	<b>M 1:100</b>
	Datum: 03.09.2012

Der Bauherr

Der Planfertiger



# Exposé - Anhänge

## 1. Wohn-/Nutzflächenberechnung

**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche  
nach § 42 II. Berechnungsverordnung**

**Kom.: Horst Klein**  
**Objekt:**
**Kom: 20120807**  
**Datum: 11.9.12**
Erdgeschoss Wohnung I

Kind	3,385*3,135	10,61 m <sup>2</sup>
Bad	2,385*3,635	8,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,26*4,385	14,30 m <sup>2</sup>
Kind	2,635*4,76+0,5*0,5	12,79 m <sup>2</sup>
Flur	1,26*3,635+0,625*1,635	5,60 m <sup>2</sup>
Diele	1,90*0,3/2+(2,885+3,885)/2*1,635+0,625*1,885+1,51*1,135	8,71 m <sup>2</sup>
WC	1,76*1,135	2,00 m <sup>2</sup>
Kochen	3,26*3,01	9,81 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	1,625*0,80/2+(1,625+3,625)/2*1,50+3,01*1,81+5,20*4,885	35,44 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>		<b>107,93 m<sup>2</sup></b>
<b>abzügl. 3%</b>		<b>-3,24 m<sup>2</sup></b>

**Nettogeschossfläche Erdgeschoss Wohnung I: 104,69 m<sup>2</sup>**
Kellergeschoss Wohnung I

Hobbyraum	3,885*3,135	12,18 m <sup>2</sup>
Sauna	2,135*2,385	5,09 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	2,135*2,385	5,09 m <sup>2</sup>
Abstell 3	2,51*4,385	11,01 m <sup>2</sup>
Flur	1,26*4,385+0,625*2,385	7,02 m <sup>2</sup>
HWR	2,635*5,26	13,86 m <sup>2</sup>
Abstell 1	(2,75+3,25)/2*1,885+2,00*0,75/2+(2,375+1,135)/2*1,135	8,40 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>		<b>62,64 m<sup>2</sup></b>
<b>abzügl. 3%</b>		<b>-1,88 m<sup>2</sup></b>

**Nettogeschossfläche Kellergeschoss Wohnung I: 60,76 m<sup>2</sup>**
Erdgeschoss + Kellergeschoss Wohnung I

Erdgeschoss	107,93	104,69 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	62,64	60,76 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>		<b>165,45 m<sup>2</sup></b>

**Nettogeschossfläche Wohnung I: 165,45 m<sup>2</sup>**
Dachgeschoss Wohnung II

Kind	2,26*1,26+1,385*5,885+1,885*2,51	15,73 m <sup>2</sup>
Bad	2,885*3,26	9,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	1,385*1,385+(3,26+4,385)/2*1,125+2,135*4,385	15,58 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen	2,26*1,26+(4,26+3,135)/2*1,125+4,885*0,76+3,135*5,76+2,635*3,01+1,385*1,385	38,63 m <sup>2</sup>
WC	1,26*1,885	2,38 m <sup>2</sup>
Flur	((1,135+2,51)/2*1,375+1,635*1,26/2+(0,76+1,26)/2*1,26+2,00*2,51+1,635*0,635)- (0,75*1,26)	9,92 m <sup>2</sup>
Balkon	(3,80+5,80)/2*1,50/4	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>		<b>93,44 m<sup>2</sup></b>
<b>abzügl. 3%</b>		<b>-2,80 m<sup>2</sup></b>

**Nettogeschossfläche Dachgeschoss Wohnung II: 90,64 m<sup>2</sup>**
Kellergeschoss Wohnung II

Abstell 2	2,76*2,385	6,58 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>		<b>6,58 m<sup>2</sup></b>
<b>abzügl. 3%</b>		<b>-0,20 m<sup>2</sup></b>

**Nettogeschossfläche Kellergeschoss Wohnung II: 6,39 m<sup>2</sup>**

**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche  
nach § 42 II. Berechnungsverordnung**Kom.: Horst Klein  
Objekt:Kom: 20120807  
Datum: 11.9.12Dachgeschoss + Kellergeschoss Wohnung II

Dachgeschoss	93,44	90,64 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	6,58	6,39 m <sup>2</sup>
Summe:		97,03 m <sup>2</sup>
<b>Nettogeschossfläche Wohnung II:</b>		<b>97,03 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss Gemeinschaftlich III

Flur	1,385*3,635	5,03 m <sup>2</sup>
Summe:		5,03 m <sup>2</sup>
abzügl. 3%		-0,15 m <sup>2</sup>
<b>Nettogeschossfläche Dachgeschoss Gemeinschaftlich III:</b>		<b>4,88 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss Gemeinschaftlich III

Flur	1,385*3,635	5,03 m <sup>2</sup>
Summe:		5,03 m <sup>2</sup>
abzügl. 3%		-0,15 m <sup>2</sup>
<b>Nettogeschossfläche Erdgeschoss Gemeinschaftlich III:</b>		<b>4,88 m<sup>2</sup></b>

Kellergeschoss Gemeinschaftlich III

Flur	1,385*3,635	5,03 m <sup>2</sup>
Flur	3,76*1,635+0,50*1,135+1,635*1,135	8,57 m <sup>2</sup>
Waschen / Trocknen	(1,625+3,625)/2*1,50+6,385*1,885+0,875*1,885+1,885*1,00/2	18,57 m <sup>2</sup>
Öl	2,51*2,885	7,24 m <sup>2</sup>
Heizen	(2,00+1,135)/2*0,885+1,885*2,885	6,83 m <sup>2</sup>
Summe:		46,24 m <sup>2</sup>
abzügl. 3%		-1,39 m <sup>2</sup>
<b>Nettogeschossfläche Kellergeschoss Gemeinschaftlich III:</b>		<b>44,85 m<sup>2</sup></b>

Gemeinschaftlich III

Dachgeschoss	5,03	4,88 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	5,03	4,88 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	46,24	44,85 m <sup>2</sup>
Summe:		54,61 m <sup>2</sup>
<b>Nettogeschossfläche Gemeinschaftlich III:</b>		<b>54,61 m<sup>2</sup></b>

der Bauherr:

**Dieter Bartelmess**  
Architekt Dipl.-Ing. FH AKH  
Alte Straße 25  
35282 Rauschenberg-Erasthausen  
Tel. (06425) 9237-0 Fax (06425) 923729  
der Architekt: