

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Klettgau

### 2 Familienhaus in Klettgau-Erzingen in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-326333

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **435.000 €**

79771 Klettgau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	647,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	176,36 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	85,77 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2 Familienhaus wurde 1962 in Massivbauweise erstellt und voll unterkellert.

Die Grundstücksfläche ist 647 m<sup>2</sup> groß. Die 2 abschließbaren Wohnungen haben jeweils 4 Zimmer und ein Bad sowie eine Einbauküche.

In jeder Wohnung ist ein Kachelofen im Esszimmer und Lüftung ins Wohnzimmer. Angefeuert wird er im Flur.

Damit kann auch unabhängig von der Zentralheizung die Wohnung geheizt werden, wie das auch ursprünglich in der den 60er 70er Jahren gemacht wurde.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und hat 3 Zimmer und ein Bad. Somit sind es insgesamt 11 Zimmer mit einer gesamten Wohnfläche von 176,2 m<sup>2</sup>

Der Keller hat incl. der der Garage eine Fläche von 67 m<sup>2</sup>.

Die Doppelgarage neben dem Eingang hat ca. 29,8 m<sup>2</sup>

Außerdem sind im Dachgeschoss noch ca. 28 m<sup>2</sup> Speicherfläche, die aber da teilweise unter 2m bzw. 1m Höhe nur mit 6,74 m<sup>2</sup> gerechnet werden.

Siehe Wohnflächenberechnung

Beheizt wird heute mit einer Gas Zentralheizung.

Es stehen 2 Kellerräume, 1 Waschküche, 1 Heizraum und eine Garage zur Verfügung.

## Ausstattung

Die ursprünglichen Fenster wurden vor Jahren durch neuere ersetzt.

Die Heizung wurde durch eine Öl Zentralheizung ergänzt und 2002 dann durch eine Gas Zentralheizung ersetzt.

Die Teppichböden im Schlafzimmer 2. Stock und im Dachgeschoss müssten erneuert werden.

Der Balkon im 1. Stock könnte relativ leicht als Terrasse mit Zugang zum Garten umgebaut werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Makler und ist somit provisionsfrei

## Lage

Das Haus ist in zentraler Lage. In der Nähe ist der Kindergarten, ein Spielplatz, sowie die Grundschule und der Stadtpark.

In der Ortschaft gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und die Schweizer Grenze ist nicht weit.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

# Exposé - Galerie



Haustüre



Ostseite

# Exposé - Galerie



Doppelgarage bei der Haustüre



Sicht Richtung Garten

# Exposé - Galerie



Rasen vor dem Haus



Hinter dem Haus

# Exposé - Galerie



Rasen hinter dem Haus



Garageneinfahrt

# Exposé - Galerie



Galaxy A54 5G

Balkon Richtung Ost



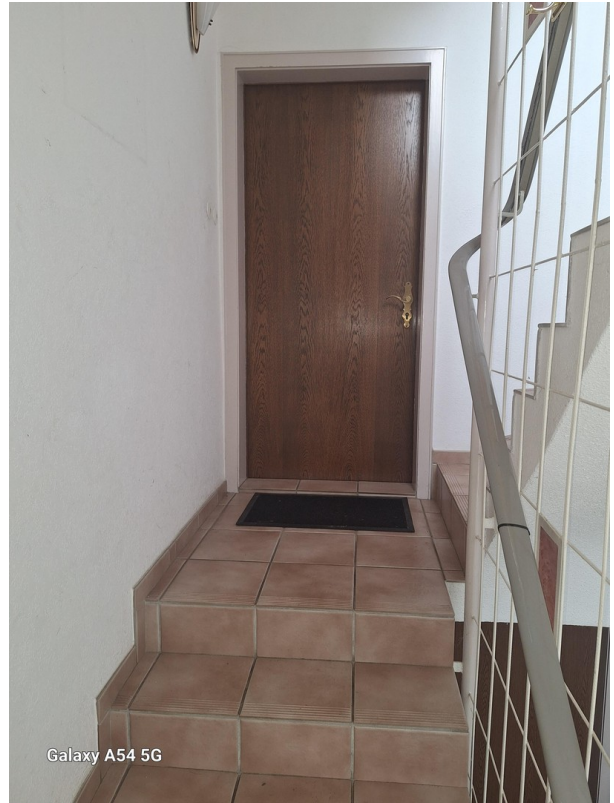
Galaxy A54 5G

Balkon Richtung West

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Eingangstüre



Treppenhaus Türe Wohnung 1. St



Küche 1. Etage



# Exposé - Galerie



Küche 1. Etage



Wohnzimmer 1. Etage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. Etage



Esszimmer 1. Etage

# Exposé - Galerie



Bad 1. Etage



Bad 1. Etage

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Etage



Schlafzimmer 1. Etage

# Exposé - Galerie



Galaxy A54 5G

Flur 1. Etage



Galaxy A54 5G

Küche 2. Etage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. Etage



Esszimmer 2. Etage

# Exposé - Galerie



Esszimmer 2. Etage



Schlafzimmer 2. Etage

# Exposé - Galerie



Bad 2. Etage



Bad 2. Etage



# Exposé - Galerie



Flur 2. Etage



Ofen im Flur

# Exposé - Galerie



1. Zimmer im Dachgeschoss



2. Zimmer im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Galaxy A54 5G

3. Zimmer im Dachgeschoss



Galaxy A54 5G

Bad im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad im Dachgeschoss



1. Kellerraum

# Exposé - Galerie



Galaxy A54 5G

2. Kellerraum



Galaxy A54 5G

Waschküche

# Exposé - Galerie



Galaxy A54 5G

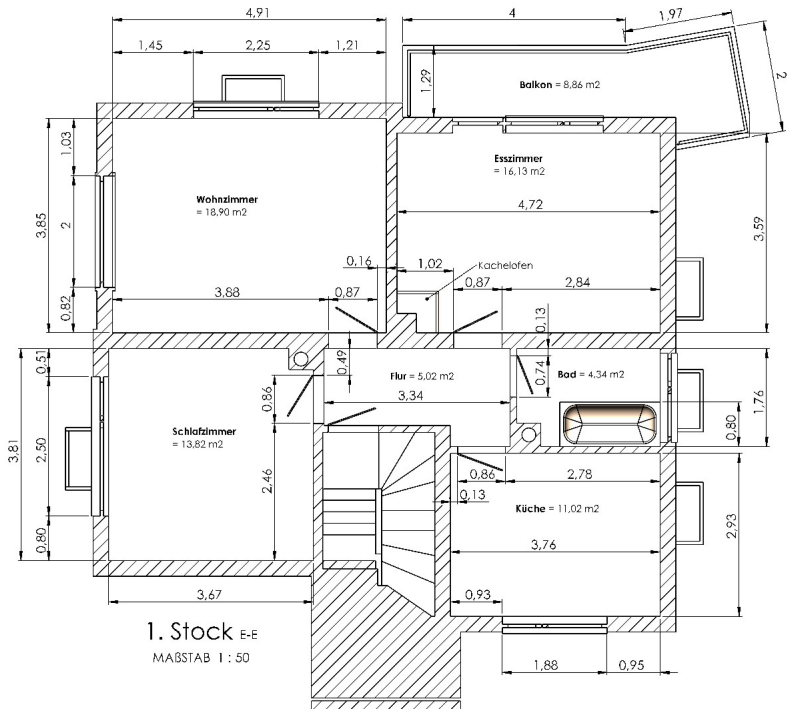
Heizraum



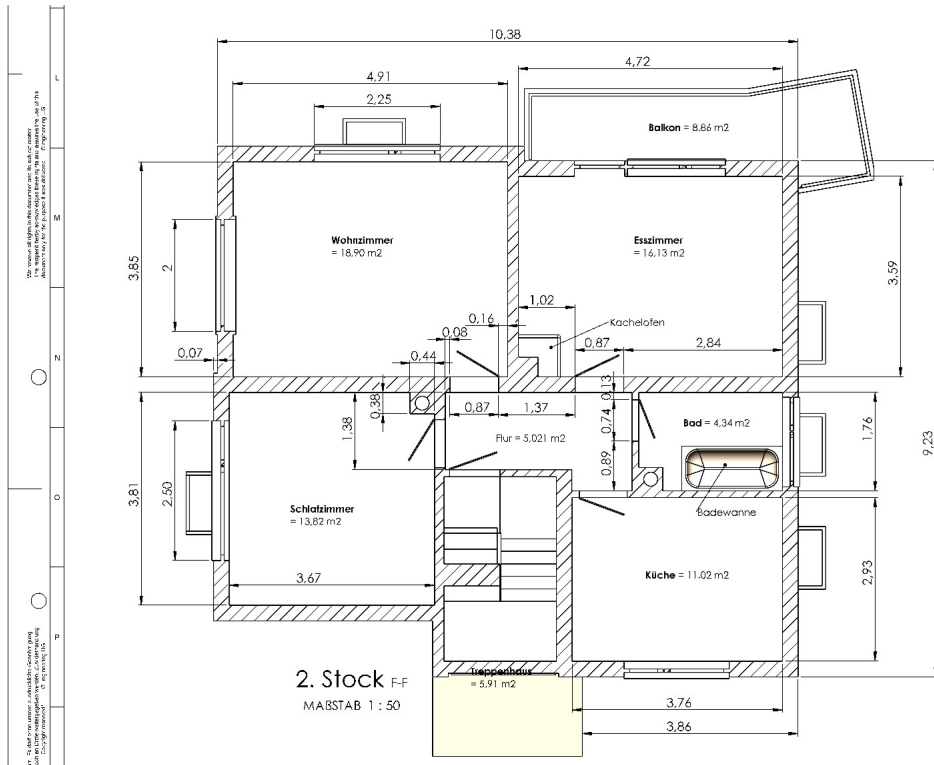
Galaxy A54 5G

Garage

# Exposé - Grundrisse

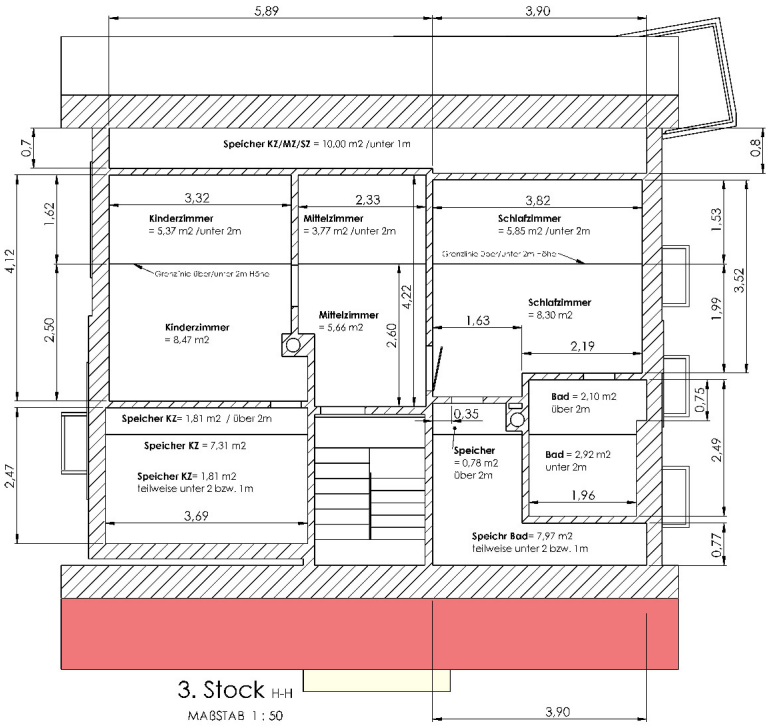


# Exposé - Grundrisse

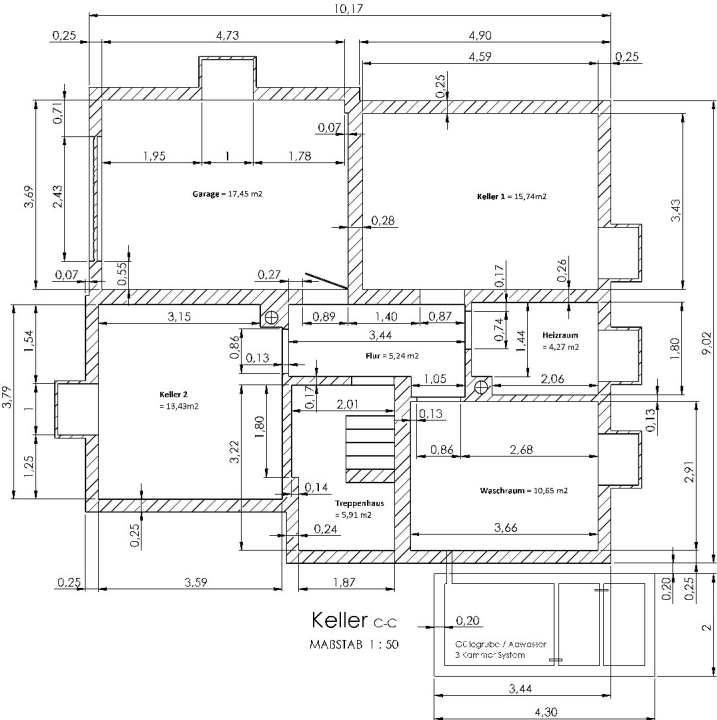




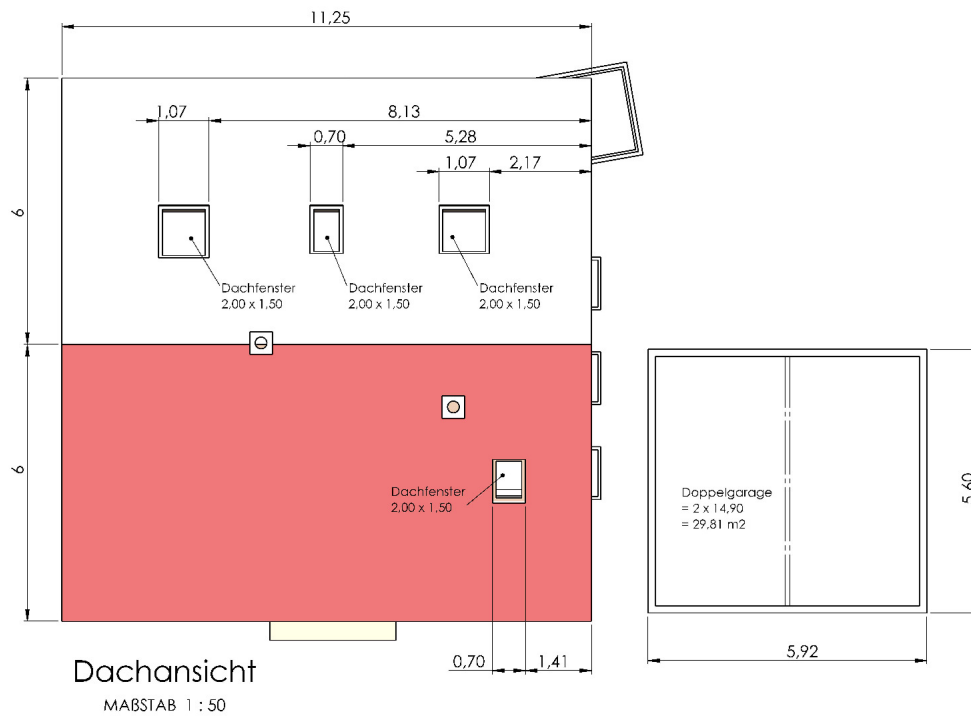
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

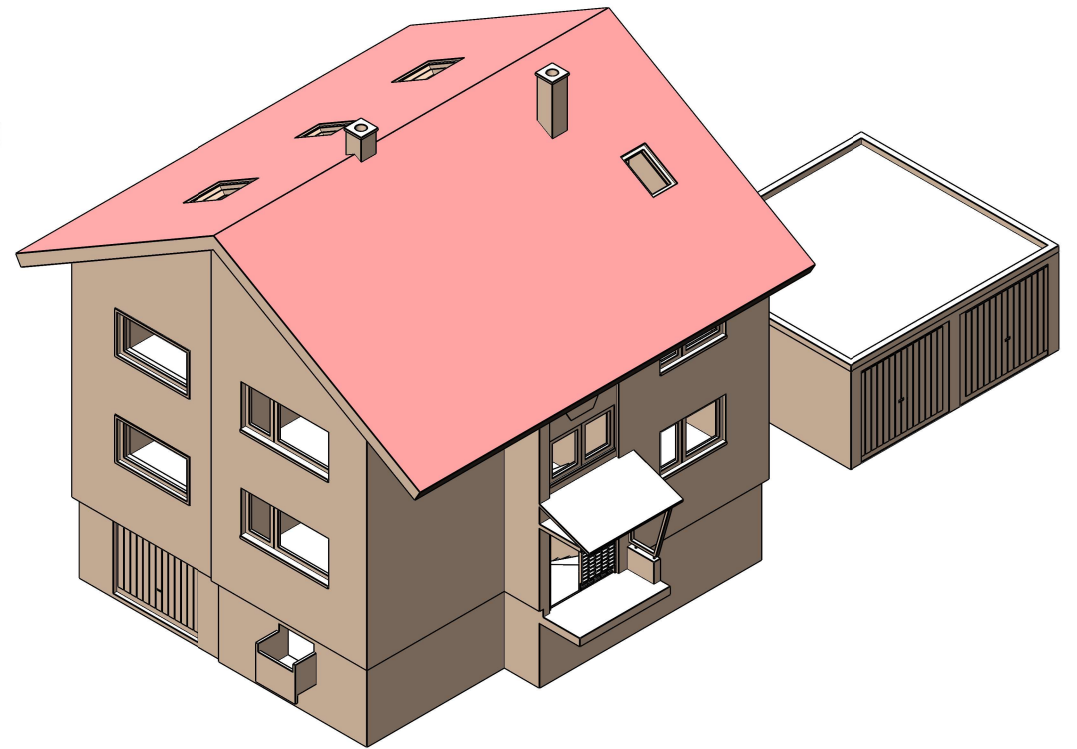
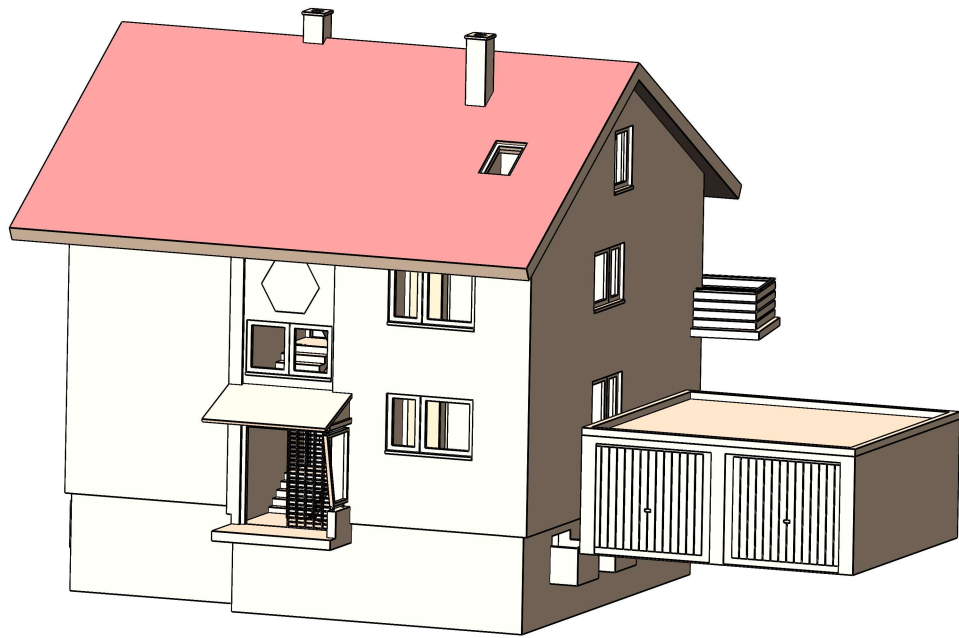


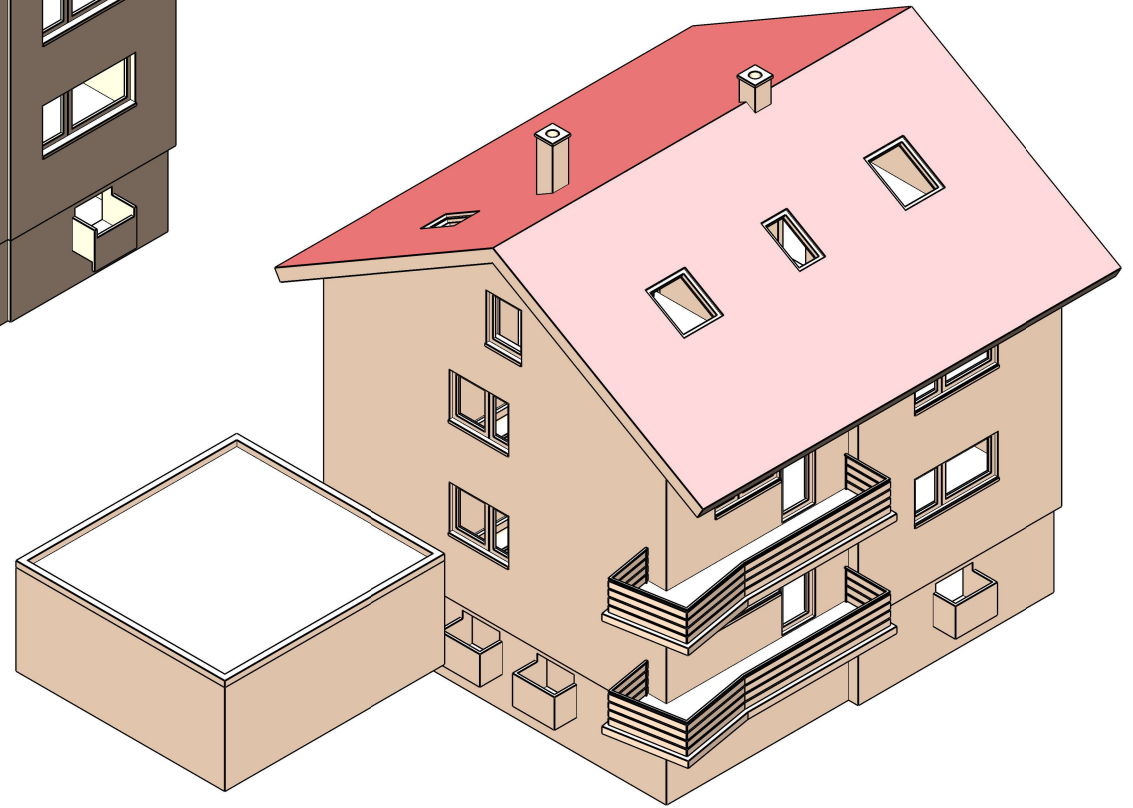
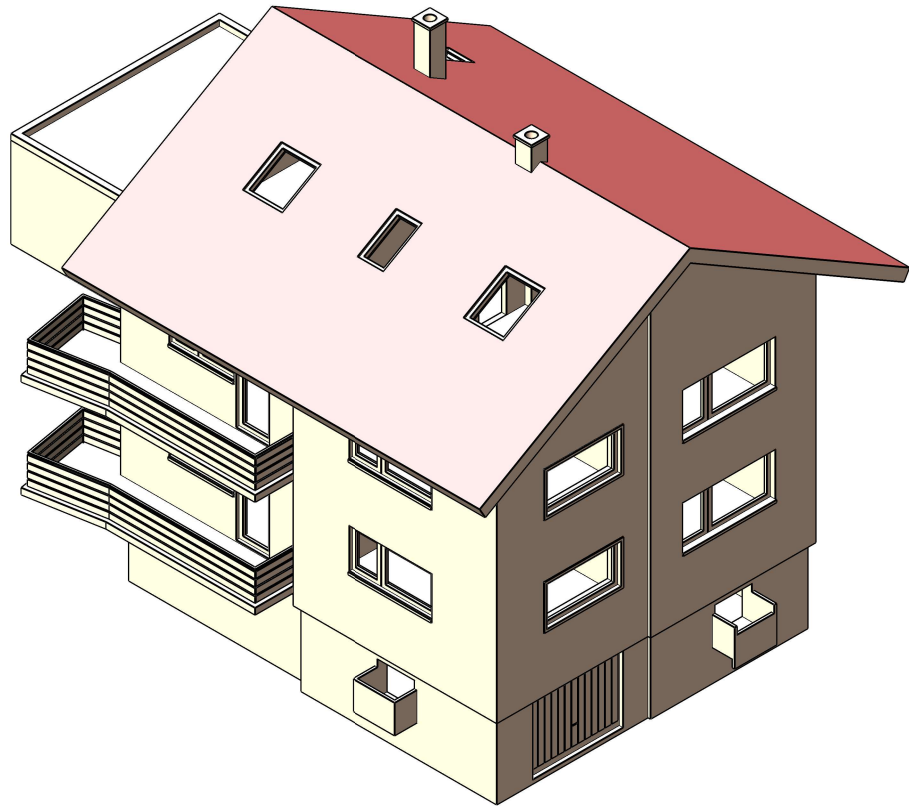
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. 3D Ansicht Front
2. 3D Ansicht Rückseite
3. Wohnflächenberechnung





# Objektdaten

Strasse

PLZ / Ort

optional: Stockwerk

**Wohnfläche**

in qm

**176,36 qm**

## Wohnflächenberechnung

### 1. Etage (UG)

Umrechnung cm<sup>2</sup> -m<sup>2</sup>

10000

Raumbezeichnung	Länge (cm)	Breite (cm)	Anrechnung (%)	Fläche total (qm)
<b>Wohnzimmer</b>	491,00 cm	385,00 cm	100%	<b>18,90 qm</b>
Esszimmer Rohfläche	472,00 cm	359,00 cm	100%	16,94 qm
Ofen	90,00 cm	90,00 cm	-100%	-0,81 qm
<b>Esszimmer</b>				<b>16,13 qm</b>
Schlafzimmer Rohfläche	381,00 cm	367,00 cm	100%	13,98 qm
Kamin	38,00 cm	44,00 cm	-100%	-0,17 qm
<b>Schlafzimmer</b>				<b>13,82 qm</b>
<b>Küche</b>	376,00 cm	293,00 cm	100%	<b>11,02 qm</b>
Bad Rohfläche	257,00 cm	176,00 cm	100%	4,52 qm
Kamin	42,00 cm	43,00 cm	-100%	-0,18 qm
<b>Bad</b>				<b>4,34 qm</b>
Flur Abschnitt 1	334,00 cm	138,00 cm	100%	4,61 qm
Flur Abschnitt 2	108,00 cm	38,00 cm	100%	0,41 qm
<b>Flur</b>				<b>5,02 qm</b>
Balkon Abschnitt 1	600,00 cm	129,00 cm	25%	1,94 qm
Balkon Abschnitt 2		0,28 qm	25%	0,07 qm
Balkon Abschnitt 3		0,45 qm	25%	0,11 qm
Balkon Abschnitt 4		0,35 qm	25%	0,09 qm
<b>Balkon</b>				<b>2,21 qm</b>

Wohnung UG (gesamt)

**71,44 qm**

### 2. Etage (OG)

Raumbezeichnung	Länge (cm)	Breite (cm)	Anrechnung (%)	Fläche total (qm)
<b>Wohnzimmer</b>	491,00 cm	385,00 cm	100%	<b>18,90 qm</b>
Esszimmer Rohfläche	472,00 cm	359,00 cm	100%	16,94 qm
Ofen	90,00 cm	90,00 cm	-100%	-0,81 qm
<b>Esszimmer</b>				<b>16,13 qm</b>
Schlafzimmer Rohfläche	381,00 cm	367,00 cm	100%	13,98 qm
Kamin	38,00 cm	44,00 cm	-100%	-0,17 qm
<b>Schlafzimmer</b>				<b>13,82 qm</b>
<b>Küche</b>	376,00 cm	293,00 cm	100%	<b>11,02 qm</b>
Bad Rohfläche	257,00 cm	176,00 cm	100%	4,52 qm
Kamin	42,00 cm	43,00 cm	-100%	-0,18 qm
<b>Bad</b>				<b>4,34 qm</b>
Flur Abschnitt 1	334,00 cm	138,00 cm	100%	4,61 qm
Flur Abschnitt 2	108,00 cm	38,00 cm	100%	0,41 qm
<b>Flur</b>				<b>5,02 qm</b>

Balkon Abschnitt 1	600,00 cm	129,00 cm	25%	1,94 qm
Balkon Abschnitt 2		0,28 qm	25%	0,07 qm
Balkon Abschnitt 3		0,45 qm	25%	0,11 qm
Balkon Abschnitt 4		0,35 qm	25%	0,09 qm
<b>Balkon</b>				<b>2,21 qm</b>

Wohnung OG (gesamt)

**71,44 qm**

### Dachgeschoss (DG)

Raumbezeichnung		m <sup>2</sup>	Anrechnung (%)	Fläche total (qm)
Schlafzimmer DG (über 2m)		8,30 qm	100%	8,30 qm
Schlafzimmer DG (unter 2m)		5,85 qm	50%	2,93 qm
<b>Schlafzimmer DG (gesamt)</b>				<b>11,23 qm</b>
Kinderzimmer DG (über 2m)		8,47 qm	100%	8,47 qm
Kinderzimmer DG (unter 2m)		5,37 qm	50%	2,69 qm
<b>Kinderzimmer DG (gesamt)</b>				<b>11,16 qm</b>
Mittelzimmer DG (über 2m)		5,66 qm	100%	5,66 qm
Mittelzimmer DG (unter 2m)		3,77 qm	50%	1,89 qm
<b>Mittelzimmer DG (gesamt)</b>				<b>7,55 qm</b>
Bad DG (über 2m)		2,10 qm	100%	2,10 qm
Bad DG (unter 2m)		2,92 qm	50%	1,46 qm
<b>Bad DG (gesamt)</b>				<b>3,56 qm</b>

Wohnung DG (gesamt)

**33,49 qm**

Gesamte Wohnfläche

**176,36 qm**

### Nebenflächen

#### Keller

Raumbezeichnung	Länge (cm)	Breite (cm)	Anrechnung (%)	Fläche total (qm)
<b>Waschküche</b>	366,00 cm	291,00 cm	100%	<b>10,65 qm</b>
Heizraum Rohfläche	247,00 cm	180,00 cm	100%	4,45 qm
Kamin	42,00 cm	43,00 cm	-100%	-0,18 qm
<b>Heizraum</b>				<b>4,27 qm</b>
<b>Keller 1</b>	459,00 cm	343,00 cm	100%	<b>15,74 qm</b>
<b>Garage</b>	473,00 cm	369,00 cm	100%	<b>17,45 qm</b>
Keller 2	379,00 cm	359,00 cm	100%	13,61 qm
Kamin	42,00 cm	43,00 cm	-100%	-0,18 qm
<b>Keller 2</b>				<b>13,43 qm</b>
Flur Abschnitt 1	344,00 cm	140,00 cm	100%	4,82 qm
Flur Abschnitt 2	105,00 cm	40,00 cm	100%	0,42 qm
<b>Flur</b>				<b>5,24 qm</b>

Nebenflächen Keller (gesamt)

**66,96 qm**



## Speicherflächen (DG)

Raumbezeichnung	Länge (cm)	Breite (cm)	Anrechnung (%)	Fläche total (qm)
Teil 1 Speicher Bad (über 2m)	-	0,78 m	100%	0,78 qm
Teil 2 Speicher Bad (unter 2m)	-	3,99 m	50%	2,00 qm
Teil 3 Speicher Bad (unter 1m)	-	3,99 m	0%	0,00 qm
<b>Speicher hinter Bad</b>	-	-	-	<b>2,78 qm</b>
<b>Speicher Zimmer 1-3 (unter 1m)</b>	-	10,00 m	0%	<b>0,00 qm</b>
DG Zimmer 3 (über 2m)	-	1,81 m	100%	1,81 qm
DG Zimmer 3 (unter 2m)	-	4,30 m	50%	2,15 qm
DG Zimmer 3 (unter 1m)	-	3,00 m	0%	0,00 qm
<b>Speicher DG Zimmer 3</b>	-	-	-	<b>3,96 qm</b>

Nebenflächen Speicher (gesamt)

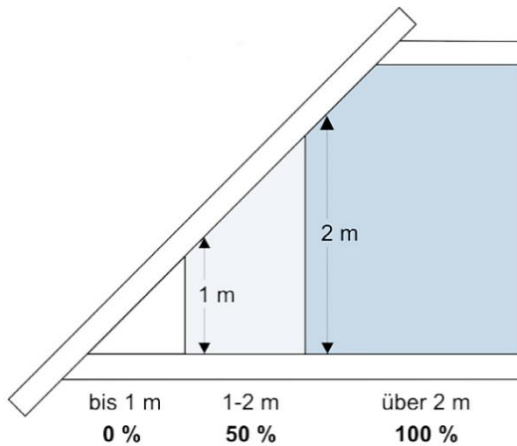
**6,74 qm**

## Doppelgarage

Raumbezeichnung	Länge (cm)	Breite (cm)	Anrechnung (%)	Fläche total (qm)
<b>Garage 1</b>	540,00 cm	276,00 cm	100%	<b>14,90 qm</b>
<b>Garage 2</b>	540,00 cm	276,00 cm	100%	<b>14,90 qm</b>
<b>Doppelgarage gesamt</b>				<b>29,81 qm</b>

Nebenflächen Garage (gesamt)

**29,81 qm**



## Wohnflächenberechnung

volle Anrechnung	halbe Anrechnung	halbe bis viertel Anrechnung	keine Anrechnung
Wohnzimmer Schlafzimmer Kinderzimmer Esszimmer Küchen Badezimmer Gästezimmer Toilettenräume	Wintergärten Schwimmbäder	Balkone Loggien Dachgärten Terrassen	Kellerräume Abstellräume (außerhalb) Waschküchen Bodenräume Trockenräume Heizungsräume Garagen