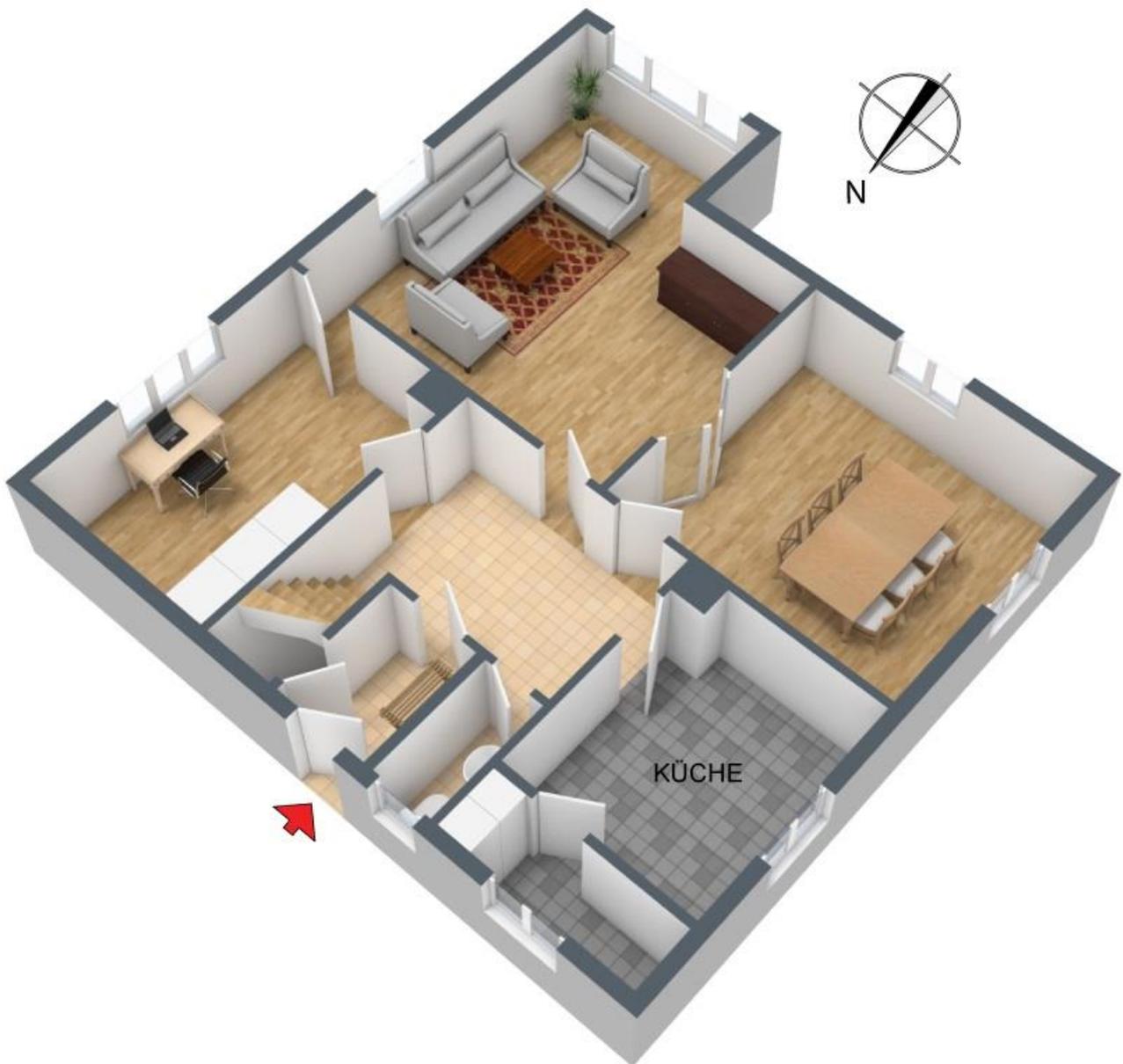


**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

3-D Grundriss „Erdgeschoss“:



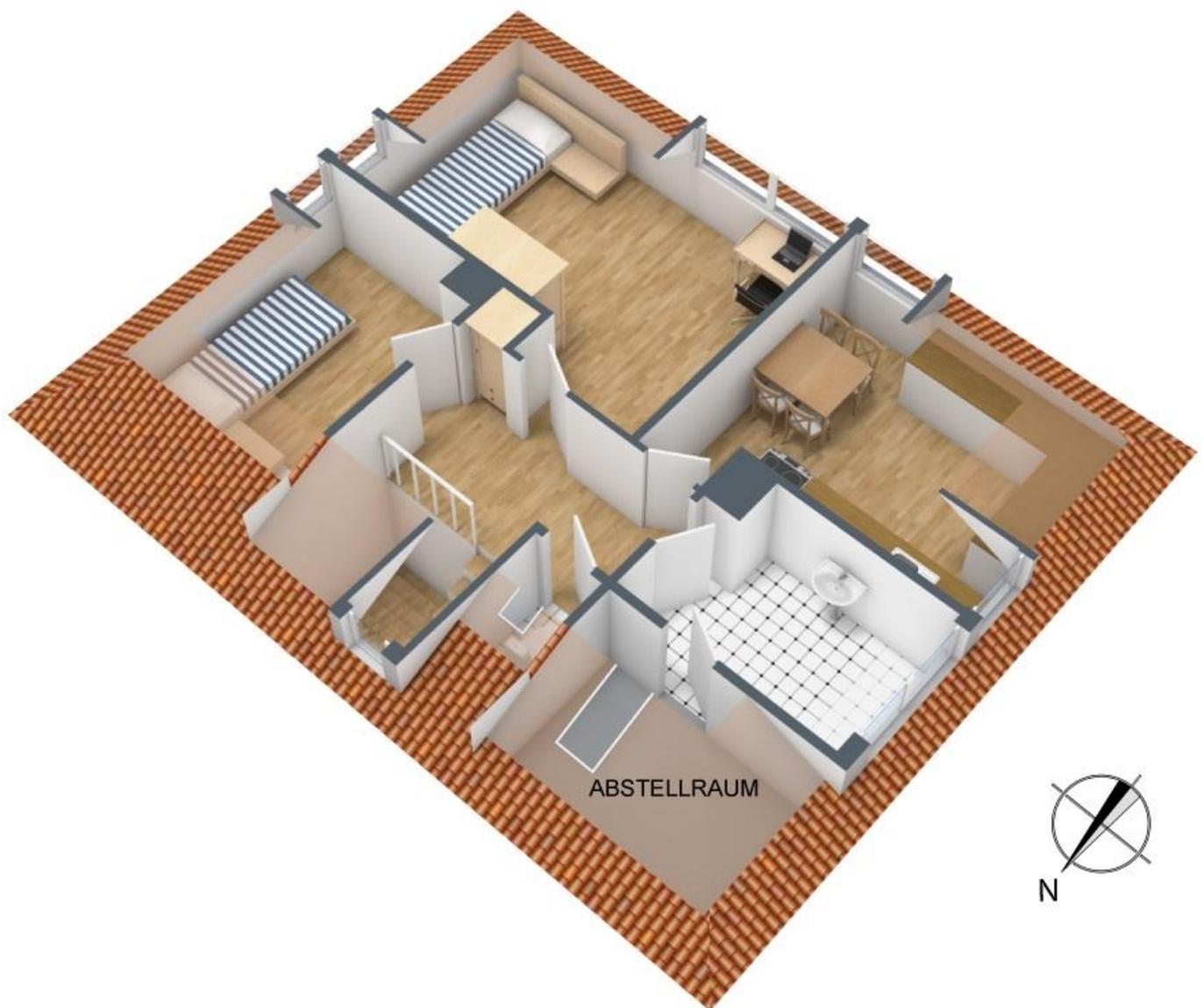
**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

3-D Grundriss „Obergeschoss“:



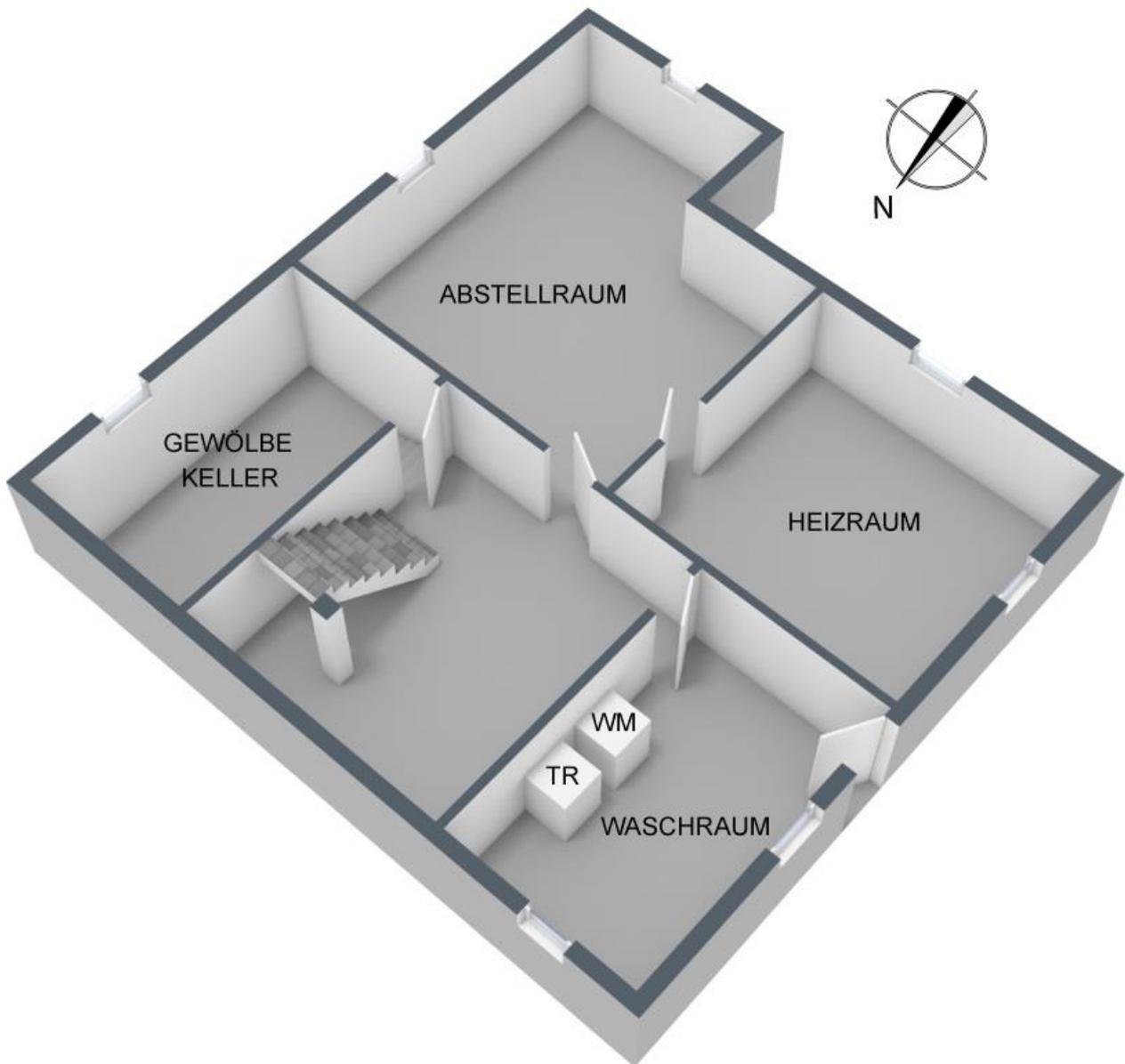
**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

3-D Grundriss „Dachgeschoss“:



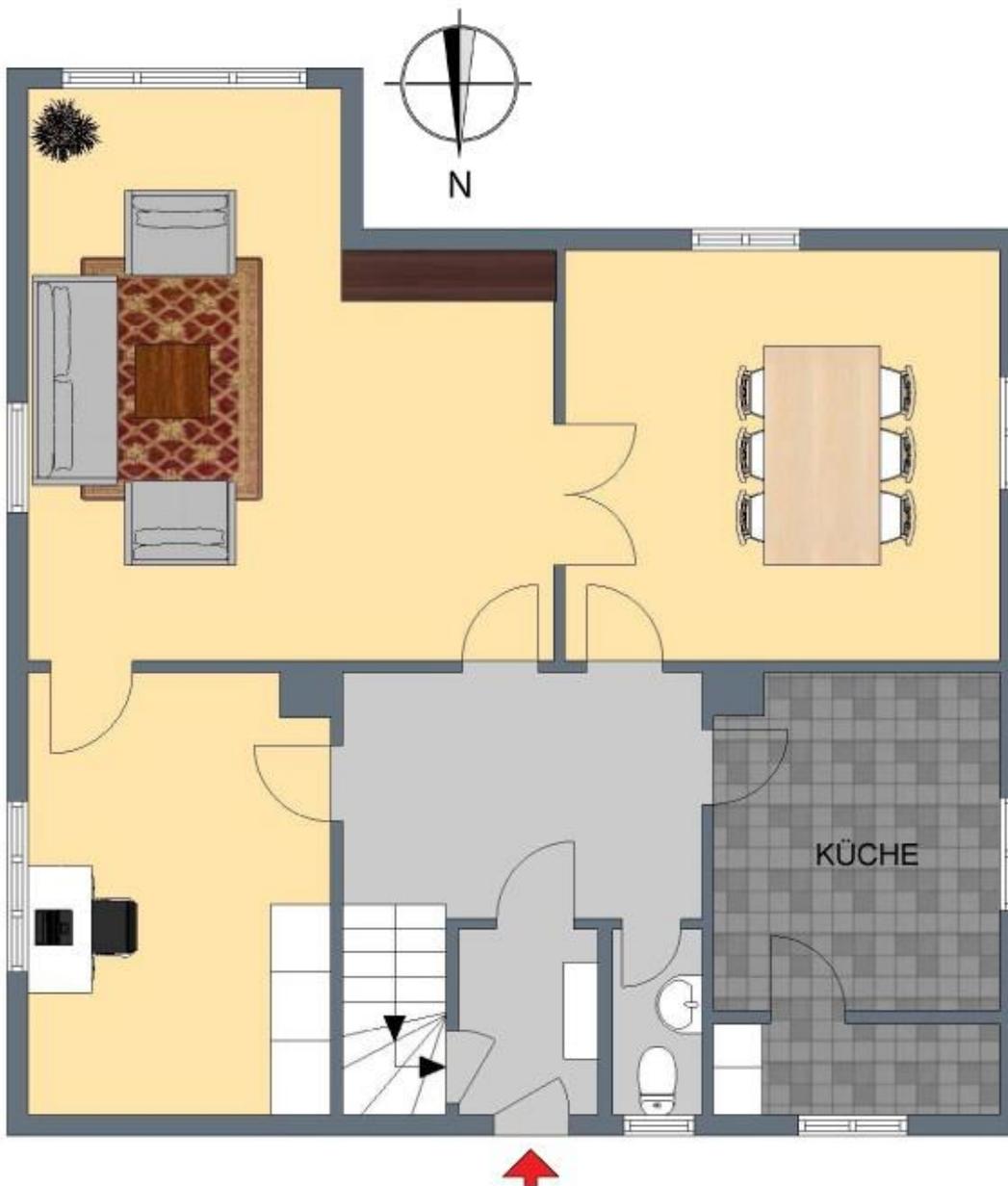
**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

3-D Grundriss „Kellergeschoss“:



**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

2-D Grundriss „Erdgeschoss“:



**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

2-D Grundriss „Obergeschoss“:



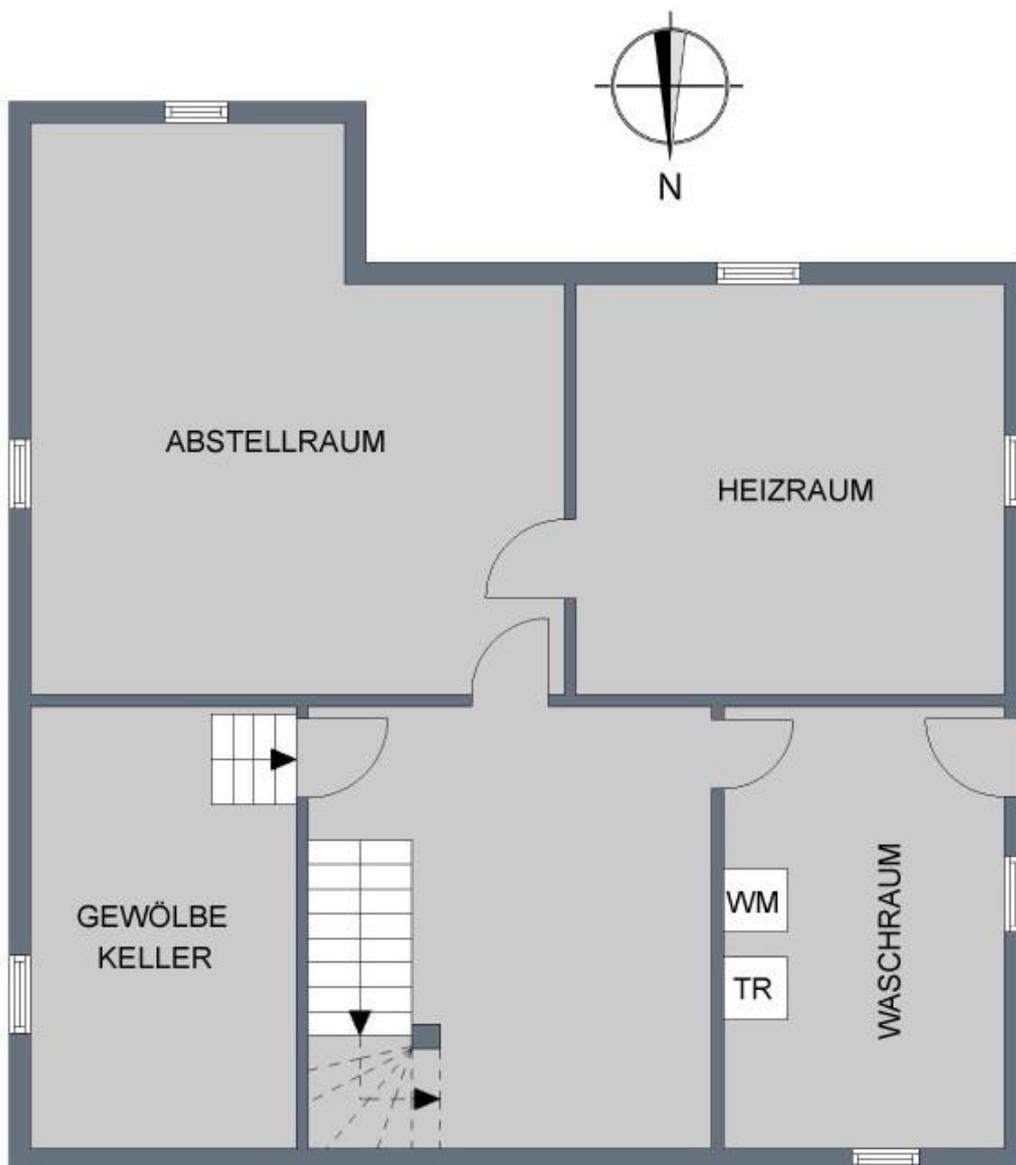
**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

2-D Grundriss „Dachgeschoss“:



**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

2-D Grundriss „Kellergeschoss“:



**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

Unverbindliche Flächenberechnung „Erdgeschoss“:

Wohnzimmer:	5,54 m	5,38 m	29,81 m ²	
abzüglich:	2,13 m	1,42 m	3,02 m ²	26,8 m²
Esszimmer:	4,48 m	3,90 m		17,5 m²
Küche:	3,22 m	3,05 m	9,82 m ²	
abzüglich Leitungen:	0,59 m	0,50 m	0,30 m ²	9,5 m²
Speisekammer:	3,00 m	1,06 m		3,2 m²
Arbeitszimmer:	4,47 m	3,13 m	13,99 m ²	
abzüglich Kamin:	0,49 m	0,42 m	0,21 m ²	13,8 m²
Gäste-WC:	2,04 m	0,81 m		1,7 m²
Flur:	3,68 m	2,20 m	8,10 m ²	
abzüglich Treppe:	1,10 m	0,57 m	0,63 m ²	7,5 m²
Entrée:	2,01 m	1,39 m		2,8 m²
Erdgeschoss gesamt:				82,7 m²

**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

Unverbindliche Flächenberechnung „Obergeschoss“:

Schlafzimmer:	5,69 m	3,93 m		22,4 m²
Arbeitszimmer:	4,31 m	3,93 m		16,9 m²
Kinderzimmer:	4,45 m	3,13 m	13,93 m ²	
abzüglich:	0,52 m	0,41 m	0,21 m ²	13,7 m²
Ankleidezimmer:	4,06 m	2,41 m		9,8 m²
Bad:	3,03 m	1,81 m	5,48 m ²	
abzüglich:	0,61 m	0,50 m	0,31 m ²	5,2 m²
Flur:	3,65 m	1,84 m	6,72 m ²	
zuzüglich:	1,50 m	1,02 m	1,53 m ²	8,2 m²
Balkon (1/2):	3,80 m	1,42 m	5,40 m ²	2,7 m²
Obergeschoss gesamt:				76,2 m²

**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

Unverbindliche Flächenberechnung „Dachgeschoss“:

Kinderzimmer:	3,25 m	2,64 m	8,58 m ²	
zuzüglich:	1,56 m	0,81 m	1,26 m ²	
zuzüglich:	3,89 m	1,19 m	4,63 m ²	
zuzüglich:	2,36 m	1,15 m	2,71 m ²	
zuzüglich 1/2:	2,77 m	0,77 m	1,07 m ²	18,3 m²
Gästezimmer:	2,76 m	1,13 m	3,12 m ²	
abzüglich:	0,48 m	0,44 m	0,21 m ²	
zuzüglich:	2,12 m	1,74 m	3,69 m ²	
zuzüglich 1/2:	2,46 m	0,48 m	0,59 m ²	7,2 m²
Küche:	3,13 m	1,24 m	3,88 m ²	
zuzüglich:	0,86 m	0,77 m	0,66 m ²	
zuzüglich:	2,33 m	1,80 m	4,19 m ²	
zuzüglich 1/2:	2,32 m	0,67 m	0,78 m ²	
zuzüglich:	0,98 m	0,50 m	0,49 m ²	10,0 m²
Bad:	2,71 m	1,89 m	5,12 m ²	
abzüglich:	0,60 m	0,47 m	0,28 m ²	4,8 m²
separates WC:	0,88 m	0,81 m	0,71 m ²	
zuzüglich 1/2:	0,88 m	0,51 m	0,22 m ²	0,9 m²
Flur:	2,69 m	1,57 m	4,22 m ²	
zuzüglich:	1,11 m	1,01 m	1,12 m ²	
zuzüglich:	0,86 m	0,75 m	0,65 m ²	6,0 m²
Abstellraum:	1,97 m	0,79 m	1,56 m ²	
zuzüglich 1/2:	2,55 m	0,95 m	1,21 m ²	2,8 m²

Dachgeschoss gesamt: 50,0 m²

**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

Unverbindliche Flächenberechnung „Untergeschoss“:

Gewölbekeller:	4,27 m	2,68 m		11,4 m²
Abstellraum:	5,53 m	5,40 m	29,86 m ²	
abzüglich:	2,20 m	1,50 m	3,30 m ²	26,6 m²
Heizraum:	4,40 m	3,90 m		17,2 m²
Wasch-/Trockenraum:	4,27 m	3,00 m		12,8 m²
Flur:	4,27 m	2,54 m	10,85 m ²	
abzüglich:	0,38 m	0,27 m	0,10 m ²	
abzüglich Treppe:	1,72 m	1,01 m	1,74 m ²	9,0 m²
Treppenbereiche:	1,40 m	1,06 m	1,48 m ²	
zuzüglich:	1,40 m	1,06 m	1,48 m ²	3,0 m²

Nutzfläche gesamt: 79,9 m²

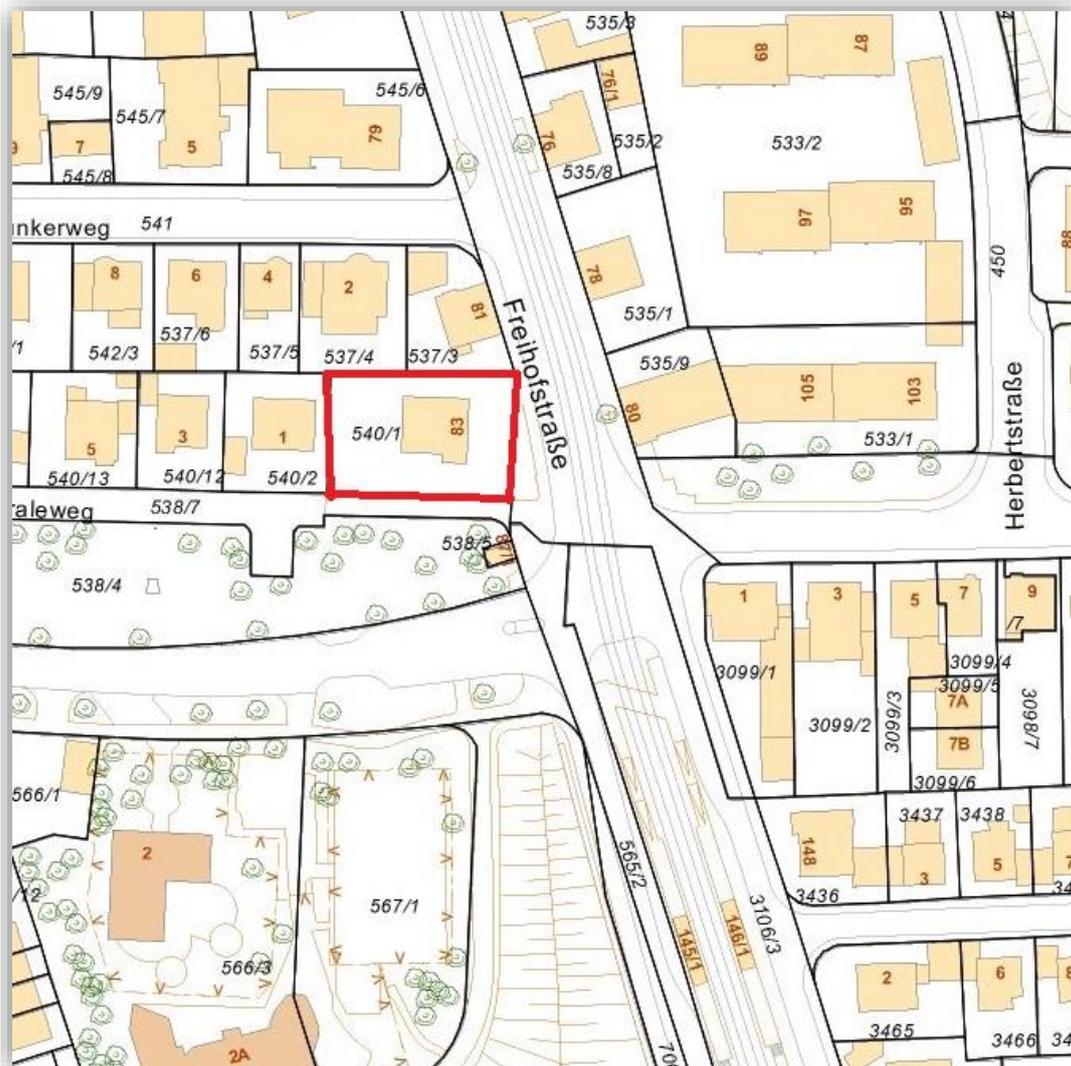
Wohnfläche gesamt: 208,9 m²

Fläche gesamt: 288,8 m²

Bei den hier aufgeführten Flächen handelt es sich um unverbindliche Angaben.
Für die Richtigkeit der Grundrisse wird keine Gewähr übernommen.
Die Ausstattung und Möblierung sind frei erfunden.

**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

Lageplan:



**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

Luftbild:



**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

[Luftbild 45°:](#)



**+++ Freistehende Villa - renovierungsbedürftig & zentral -
Parkett - inklusive 3 Stellplätze +++**

Verkehrslinienplan:

