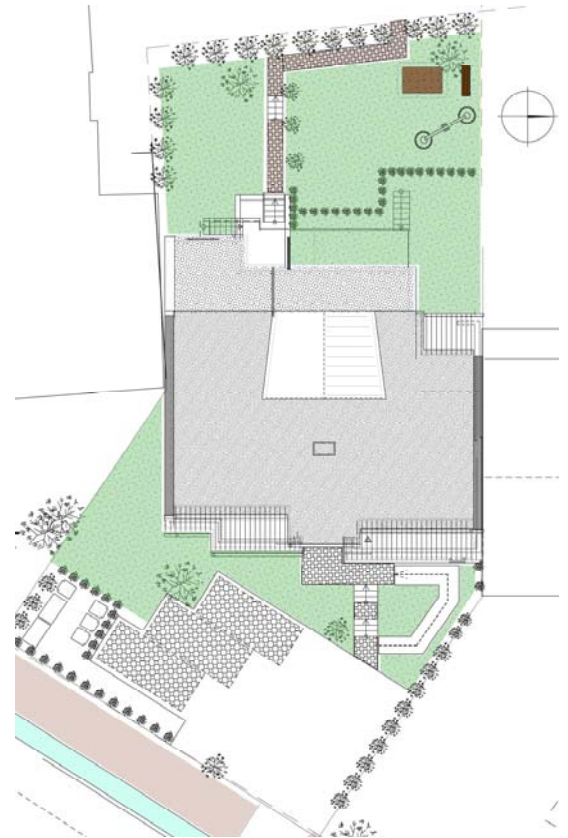


Wohnungen

ERDGESCHOSS



Beide EG – Wohnungen haben einen eigenen kleinen Gartenbereich mit Zugang über eine Balkontreppe.



Sie erfüllen zudem die Kriterien der „Barrierefreiheit“: Zusätzlich zu den auch in den meisten anderen Wohnungen ausreichend bemessenen Flurbreiten und Bewegungsflächen in den Küchen haben die Badezimmertüren ein Maß von 1,01m.

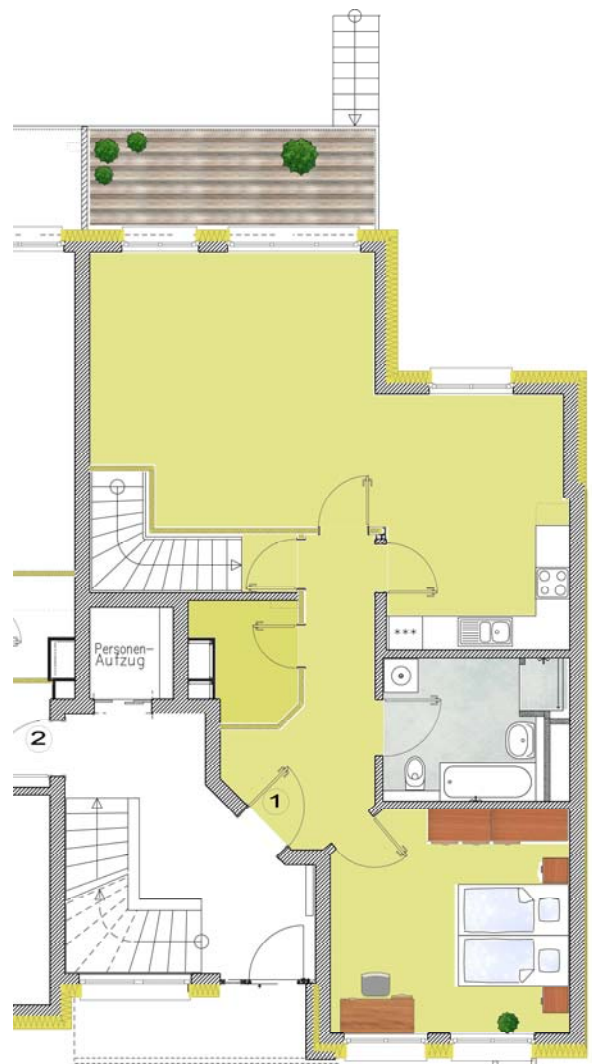
Wohnung 1 (rechts) : ca. 139m²

Auf der Erdgeschossebene gibt es einen großen, hellen Wohn-Essbereich, der auf Wunsch durch eine Wand abtrennbar ist

Das Besteckende an dieser Wohnung ist zunächst der schon erwähnte direkte Zugang zu einem separaten, nur von Ihnen genutzten Teil des Gartens über die Balkontreppe!

Sie sind damit nicht auf den ohnehin schon recht großzügigen Balkon beschränkt. Genießen Sie zusätzlichen Platz für Liegestuhl, Sandkiste, Planschbecken und Grill.

Und das übrigens auch bei Regenwetter! Unter Ihrem Balkon gibt es noch eine regen- und wind- und sichtgeschützte Terrasse, die bei jeder Wetterlage nutzbar ist.



Wie kommt diese große Wohnfläche zustande?

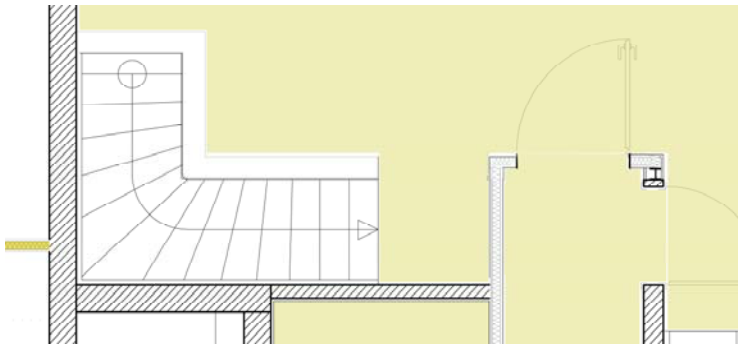
Ganz einfach: Die Wohnung erstreckt sich über **2 Ebenen**:

Im **Erdgeschoss** ergibt sich eine Wohnfläche von ca. **76m²**.

Eine interne Treppe führt in das **Souterrain**, das nochmals ca. **64m²** Fläche bietet.

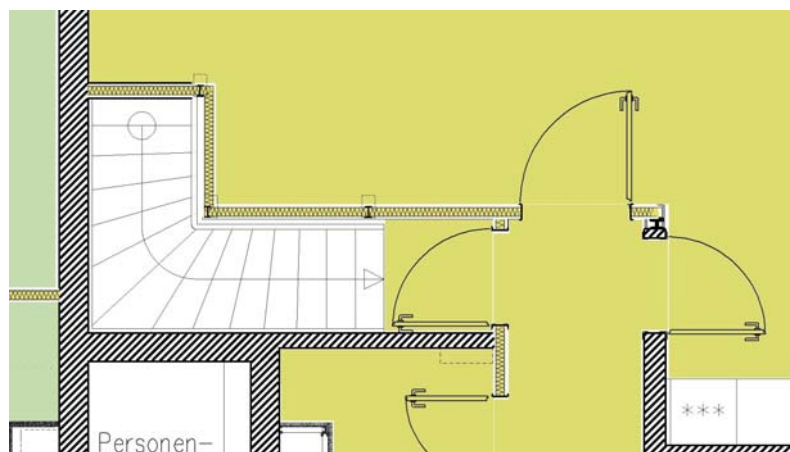
Wie sieht diese Verbindung der Wohnebenen aus?

Das entscheiden Sie!



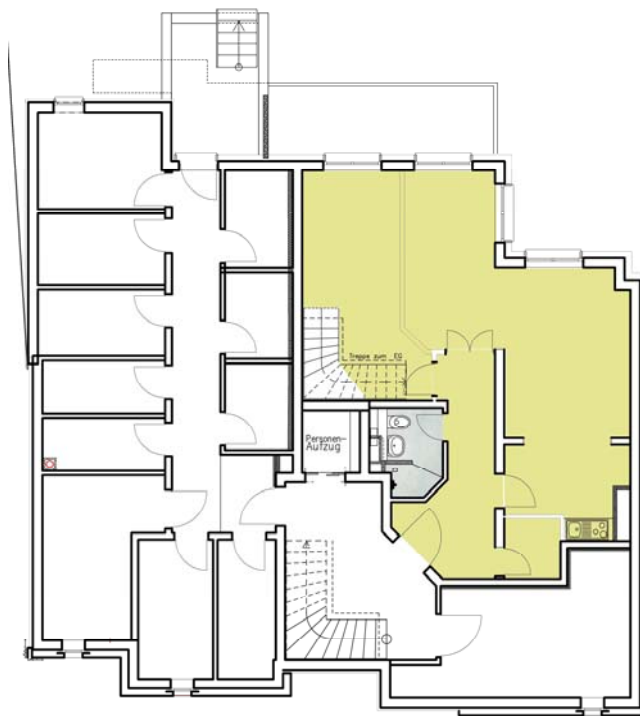
Entweder ist diese Treppe als **offene Treppe** Bestandteil des Wohnzimmers, wenn nämlich das Souterrain als Erweiterung der Wohnfläche mit gleicher Nutzung dienen soll.

Oder –
wir „machen alles zu“:
Das ist die ideale Lösung
z.B. für Freiberufler, die
im Souterrain ein **Büro**
o.ä. einrichten möchten.
Der Zugang erfolgt dann
natürlich nicht über das
Wohnzimmer, sondern
aus dem Flur.
Wohnen und Arbeiten
sind damit strikt getrennt.



Gleiches gilt für die Nutzung des Souterrains als Kinderzimmer, Arbeits- oder Hobbybereich.

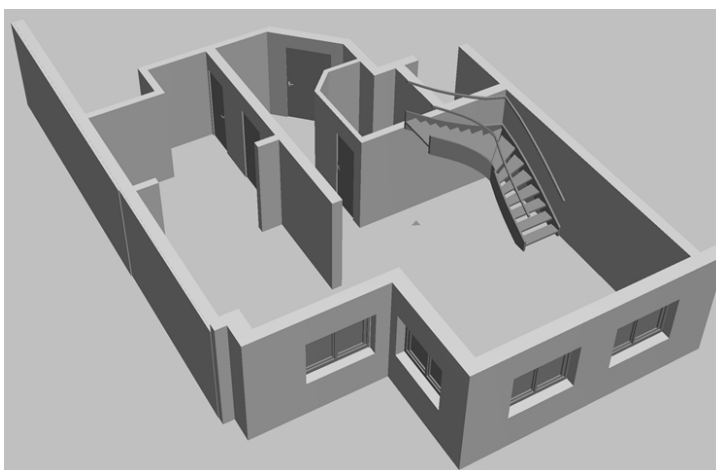
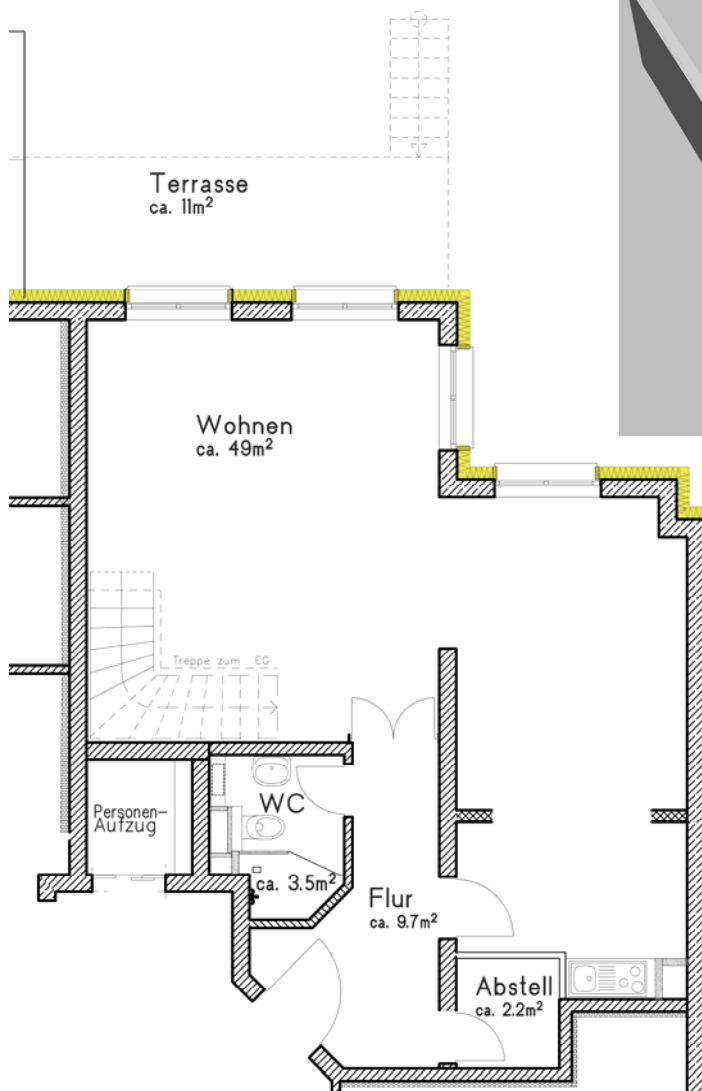
Und das Souterrain ?



Das Souterrain hat eine eigene, ganz normale **Wohnungseingangstür** als Zugang vom Treppenhaus aus sowie ein WC mit Dusche und die Anschlussmöglichkeit einer Küche. Große Fenster und eine Böschung des Geländes sorgen dafür, daß alle Souterrainräume optimal belichtet werden.

Damit bietet sich eine Fülle von Nutzungsmöglichkeiten.

Im Moment herrscht im Souterrain „gähnende Leere“, das heißt es gibt es dort einen einzigen, großen Raum...



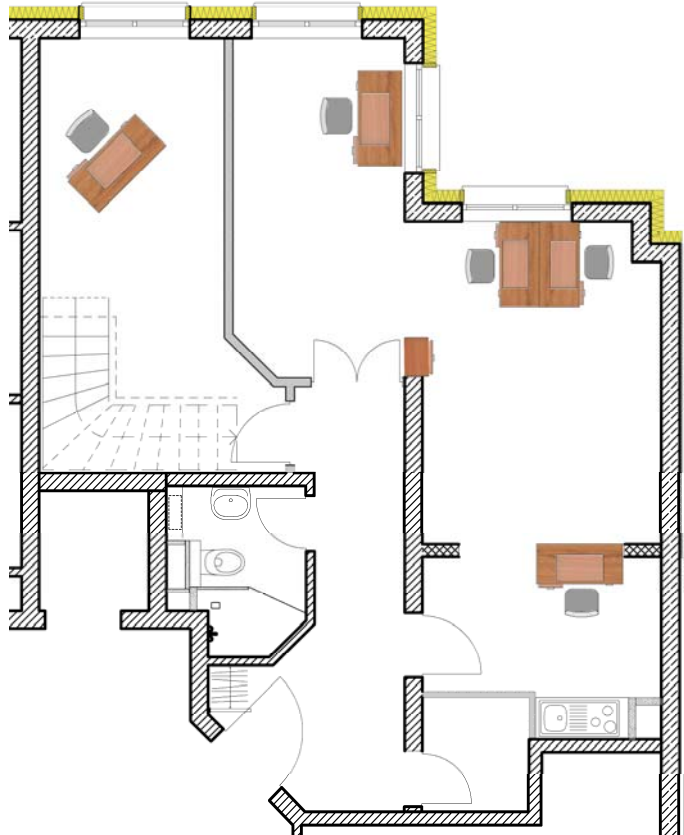
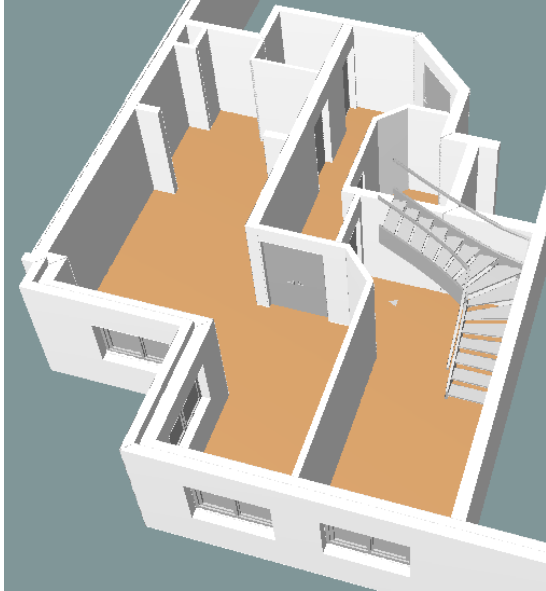
Auch hier entscheiden *Sie* über die Raumaufteilung!

Es liegt an Ihnen, diese Fläche nach Ihren individuellen Bedürfnissen mit Leben zu füllen!

Hier ein paar Anregungen:

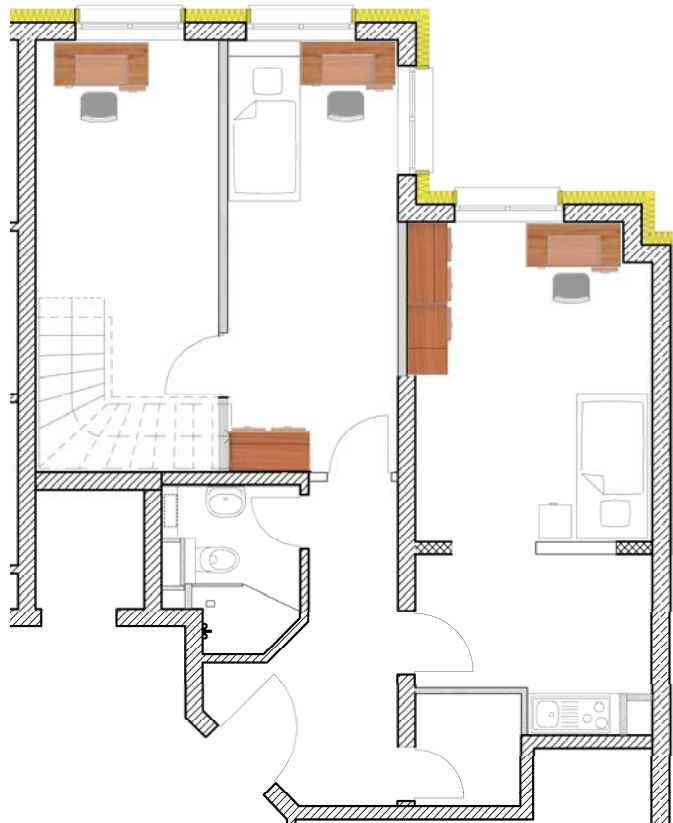
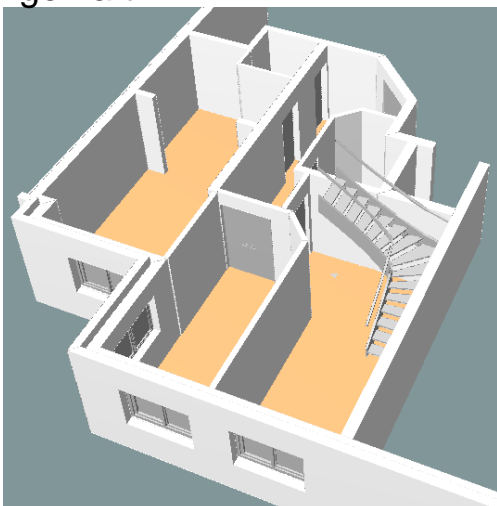
Bei einer Nutzung als **Büro** wäre es z.B. denkbar, einen Raum abzutrennen.

Auf jeden Fall sind problemlos fünf Schreibtisch – Arbeitsplätze einzurichten, mit eigener kleiner Pantry, die natürlich nochmals als separater Raum abtrennbar ist.



Bei ausschließlich **privater Nutzung** könnte die Aufteilung wie folgt aussehen:

Es entsteht damit eine kleine Einliegerwohnung:
Ob für das Au Pair Mädchen
oder den fast erwachsenen
Sohn, der „seine Ruhe haben
will“ - oder auch für eine Pfl-
gekraft.



Alle Angaben ohne Gewähr!

Aktuelle Photos des Erdgeschosses



Moderne Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube.



Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC.



Blick vom **Wohnbereich** zur Küche, rechts die Brüstung der Treppe und der optionale Zugang zum Flur.



Blick Richtung Garten.



Großzügiger Balkon mit Treppe zum Garten

PROJEKT: Hummelsbüttler Hauptstraße 41
 DATUM : 04.05.2012
 ÜBERSICHT : **Zusammenstellung der Wohnflächen**

ERDGESCHOSS			
	Wohnung Nr. 1	Wohnfläche	Wohnfläche
		<i>m²</i>	<i>m²</i>
	EG rechts zzgl. Sout.		
	Wohnzimmer	23,37	
	Küche	14,58	
	Schlafzimmer	16,32	
	Bad	7,65	
	Flur	8,96	
	Abstell	3,35	
	Treppe / Podest	1,03	
	Balkon 9,57 qm	2,36	77,62
	Souterrain Hobby	32,08	
	Souterrain Arbeit (abzgl.Treppe!)	14,70	
	Souterrain Abstell	2,23	
	Souterrain Flur	9,52	
	Souterrain WC	3,64	62,16
	Terrasse 11,0 qm		
	Gartenanteil		
	Summe		139,78

	Wohnung Nr. 2		Wohnfläche
			<i>m²</i>
	EG links		
	Wohnzimmer u. Küche		38,84
	Schlafzimmer		13,38
	Zimmer		11,17
	Bad		8,46
	Flur		7,21
	Abstell		2,81
	Balkon		1,40
	Gartenanteil		
	Summe		83,27

Alle Angaben ohne Gewähr!