

# Landhaus in Gaggenau - Michelbach

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Gartengeschoss (mit separater Einliegerwohnung)
2. Erdgeschoss
3. Dachgeschoss
4. Flächenberechnung & Zusammenfassung

## 1. Gartengeschoss (mit separater Einliegerwohnung)

Das Gartengeschoss bietet neben den klassischen Funktionsräumen eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Flur, Wohn- und Schlafräum sowie einem Duschbad. Die Wohnung ist räumlich und technisch unabhängig nutzbar und somit gut zu vermieten.

### Raumaufteilung und Flächen:

- **Schlafen:** ca. 15,1 m<sup>2</sup>
- **Wohnen:** ca. 20,6 m<sup>2</sup> mit Küchenfläche ca. 3,5 m<sup>2</sup>
- **Duschbad (D-Bad):** Badezimmer mit bodentiefer Dusche und WC
- **Diele:** ca. 5 m<sup>2</sup> als Eingangsbereich für die Einliegerwohnung
- **Waschküche (Abst.-Raum):** ca. 8,2 m<sup>2</sup>
- **Hausanschlussraum (HAR):** ca. 6,2 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 11,3 m<sup>2</sup> Zentraler Erschließungspunkt mit Treppenaufgang ins Erdgeschoss. Übergang zur Einliegerwohnung möglich.

## 2. Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zur Terrasse.

### Raumaufteilung und Flächen:

- **Wohnen:** ca. 28,6 m<sup>2</sup>
- **Essen:** ca. 20,0 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 6,2 m<sup>2</sup>
- **Diele / Flur:** ca. 11,3 m<sup>2</sup>
- **Gast:** ca. 6,2 m<sup>2</sup>
- **Duschbad (D-Bad):** ca. 4 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** Großzügiger Außenbereich, vom Wohnzimmer aus begehbar

### 3. Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist als privater Rückzugsort konzipiert und besticht durch ein helles Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein exklusives Familienbad.

#### Raumaufteilung und Flächen:

- **Eltern:** ca. 15,2 m<sup>2</sup> (Zugang zum Balkon)
- **Kind I:** ca. 12,5 m<sup>2</sup> (Zugang zum Balkon)
- **Kind II:** ca. 12,1 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer (Bad):** ca. 8,5 m<sup>2</sup> (großes Familienbad mit Wanne, Dusche und WC)
- **Diele / Galerie:** Zentraler Flur mit Blick in den Luftraum
- **Luftraum:** Offenes und modernes Raumgefühl über dem Treppenhaus
- **Balkon/Loggia:** ca. 6 m<sup>2</sup>

### 4. Flächenberechnung & Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die ungefähren Wohn- und Nutzflächen (Circa-Angaben zur Orientierung für Kaufinteressenten):

Ebene	Raumbezeichnung	Ungefähre Fläche	Nutzungstyp
<b>Kellergeschoss</b>	Schlafen	15,1 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Wohnen	20,6 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Vorraum	11,3 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	Abst.-Raum	8,2 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	HAR (Technik)	6,2 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	D-Bad	4,5 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Diele	5,0 m <sup>2</sup>	Wohnen
	<b>Erdgeschoss</b>	Wohnen	28,6 m <sup>2</sup>
Essen		20,0 m <sup>2</sup>	Wohnen
Küche		6,2 m <sup>2</sup>	Wohnen
Diele		11,3 m <sup>2</sup>	Wohnen
Gast		6,2 m <sup>2</sup>	Wohnen
D-Bad		4,0 m <sup>2</sup>	Wohnen
<b>Dachgeschoss</b>		Eltern	15,2 m <sup>2</sup>
	Kind I	12,5 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Kind II	12,1 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Badezimmer	8,5 m <sup>2</sup>	Wohnen
	Diele / Galerie	6,0 m <sup>2</sup>	Wohnen

*Hinweis: Die dargestellten Grundrisse und Flächenangaben dienen der Veranschaulichung im Rahmen des Verkaufsverfahrens und sind unverbindlich.*

*Die Originalpläne werden dem Käufer übergeben.*