

# EXPOSÉ Objekt-Nr.: 2024-10-14JB



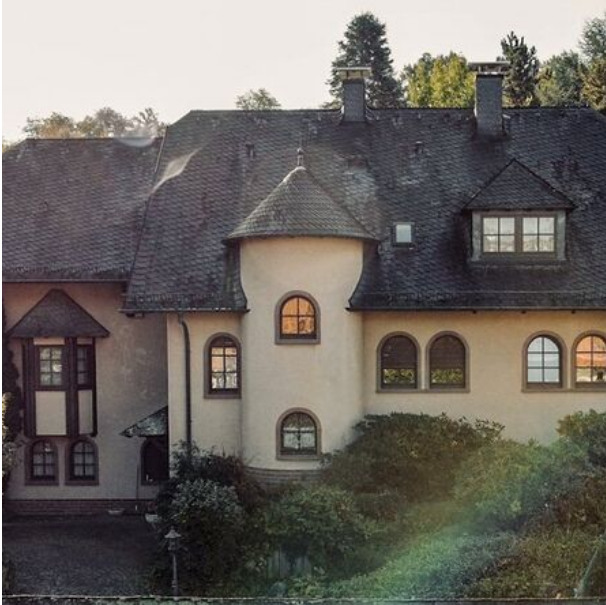
## Traumvilla in Haibach

Preis:	1.530.000 €
Wohnfläche ca.:	495 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	1.829 m <sup>2</sup>
Haustyp:	Villa
Provision:	2,7, Provisionspflichtig: ja



- Objektbeschreibung:** Willkommen in Ihrer neuen Traumvilla in Haibach!  
Dieses beeindruckende Haus steht zum Verkauf und bietet Ihnen mit seinen 10 Zimmern auf einer großzügigen Wohnfläche von 495 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 1829 m<sup>2</sup> alle Annehmlichkeiten für ein luxuriöses Leben. Die Villa, erbaut im Jahr 1984, erstreckt sich über zwei Etagen und ist der perfekte Ort für Familien oder Menschen, die viel Platz und Komfort schätzen. Genießen Sie entspannende Stunden in einem der vier großzügigen Räumen oder lassen Sie den Tag in einem der drei stilvollen Badezimmer ausklingen, die mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet sind. Stellen Sie sich vor, wie schön es ist, in einen warmen Whirlpool zu liegen – ein wahres Paradies für Körper und Seele.
- Ausstattung:** Die luxuriöse Ausstattung ergänzt die edlen Bodenbeläge aus Granit, Marmor und Stein, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch äußerst pflegeleicht und langlebig sind. Diese Materialien verleihen jedem Raum eine elegante Note und sorgen gleichzeitig für eine angenehme Wärme unter den Füßen. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight.: der perfekte Rückzugsort für Entspannung und Erholung.
- Lage:** Diese Traumvilla befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Haibach und bietet Ihnen gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Busanbindungen sowie ein Einkaufscenter mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen Ihnen zahlreiche Optionen zur Verfügung: ein Fitnessstudio, ein Golfplatz sowie diverse Freizeitaktivitäten im Wald oder am Hafen (Aschaffenburg) sind nur einige Beispiele. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, sodass die Lage ideal für Familien ist.
- Sonstiges:** Haibach überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und das Krankenhaus sorgt für Ihre gesundheitlichen Belange in der Nähe. Darüber hinaus profitieren Sie von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die das Pendeln erleichtern. Bei Fragen oder zur Besichtigung dieses einzigartigen Objekts stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

- Provision: Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 2,7 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
- Anmerkung: Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
- AGB: Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.
- Sonstiges: AUF WUNSCH können wir Ihre Finanzierung prüfen. Wir arbeiten mit allen Banken zusammen.



Anicht Front



Draufsicht Haibach



IMG 8768



Gartenbereich Teich



Garten Blick rechter Flügel



Linker Flügel EG



IMG 8773



Eingangsbereich



Flur Treppe UG zu EG



Kaminzimmer EG



Küche EG



Wohnraum Mitte EG



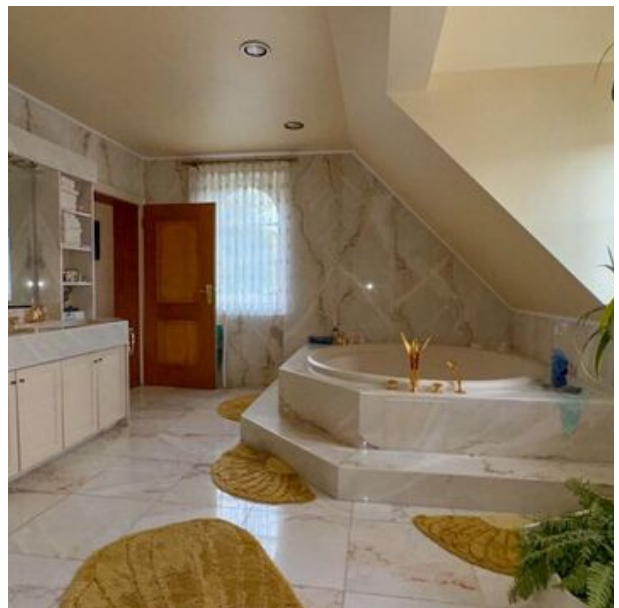
Wohnraum rechter Flügel EG



Wellness EG



Wohnraum EG - Abdeckung Schwimmbad linker Flügel



Bad OG



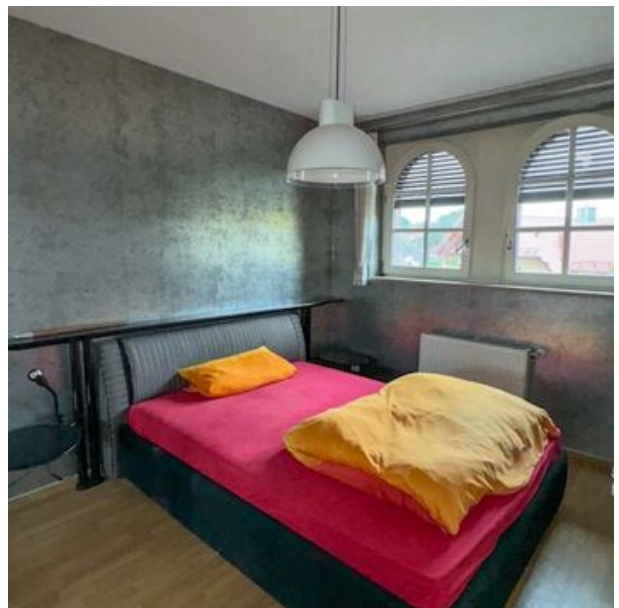
Bad OG



Küche OG



Wohnraum OG



Schlafraum OG





Wohnraum OG



Kellerbar im UG



Kellerbar

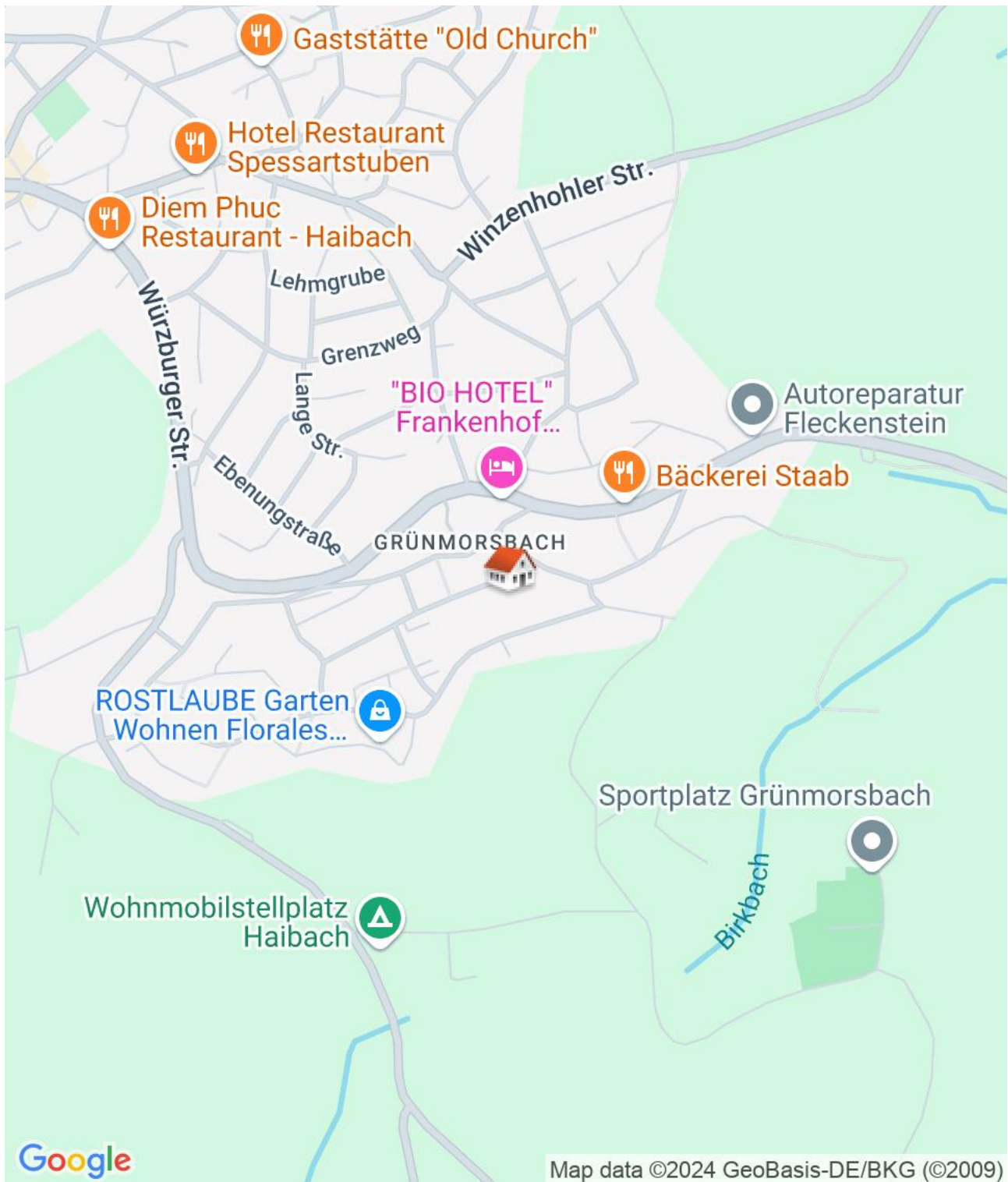


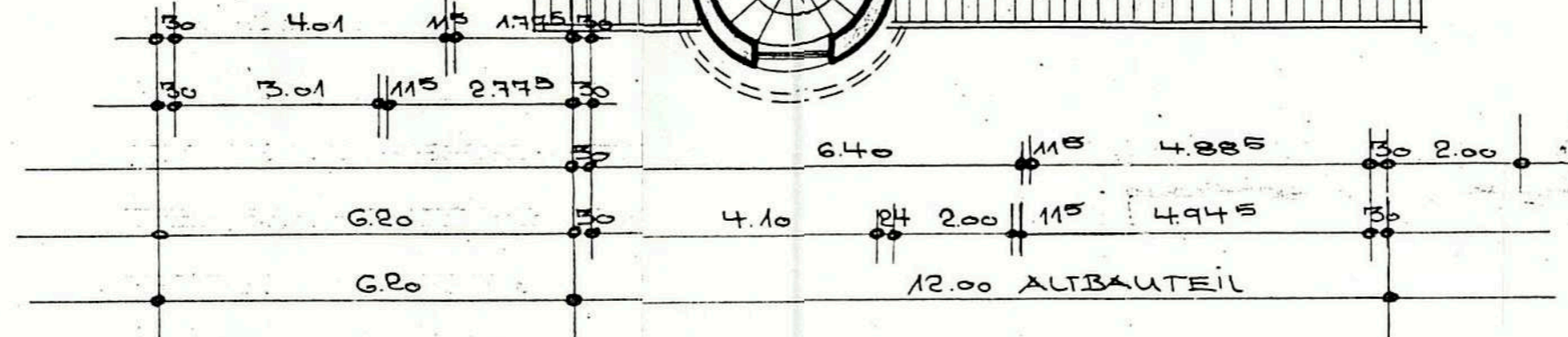
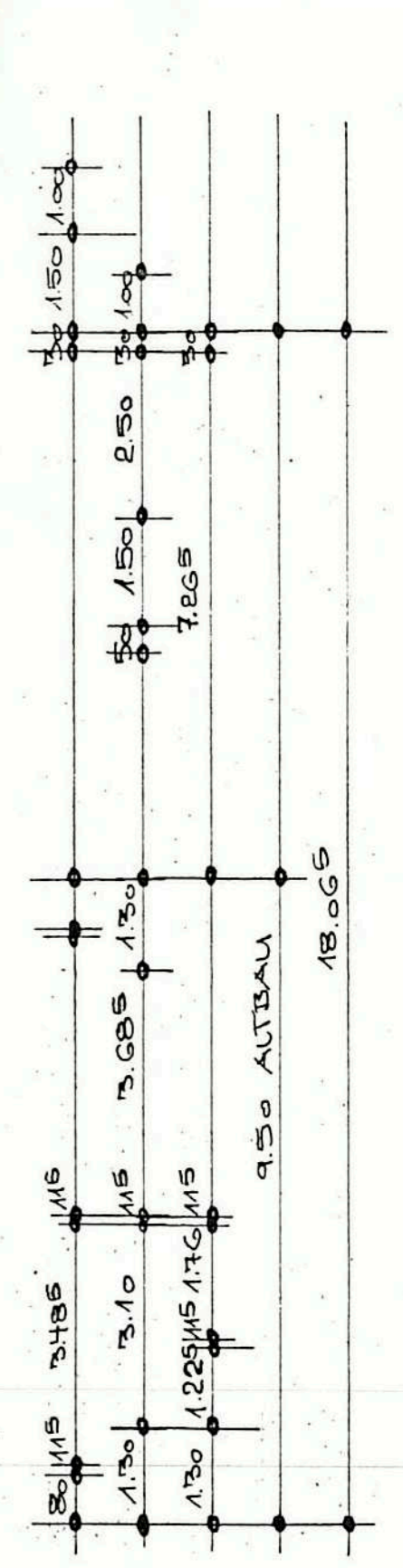
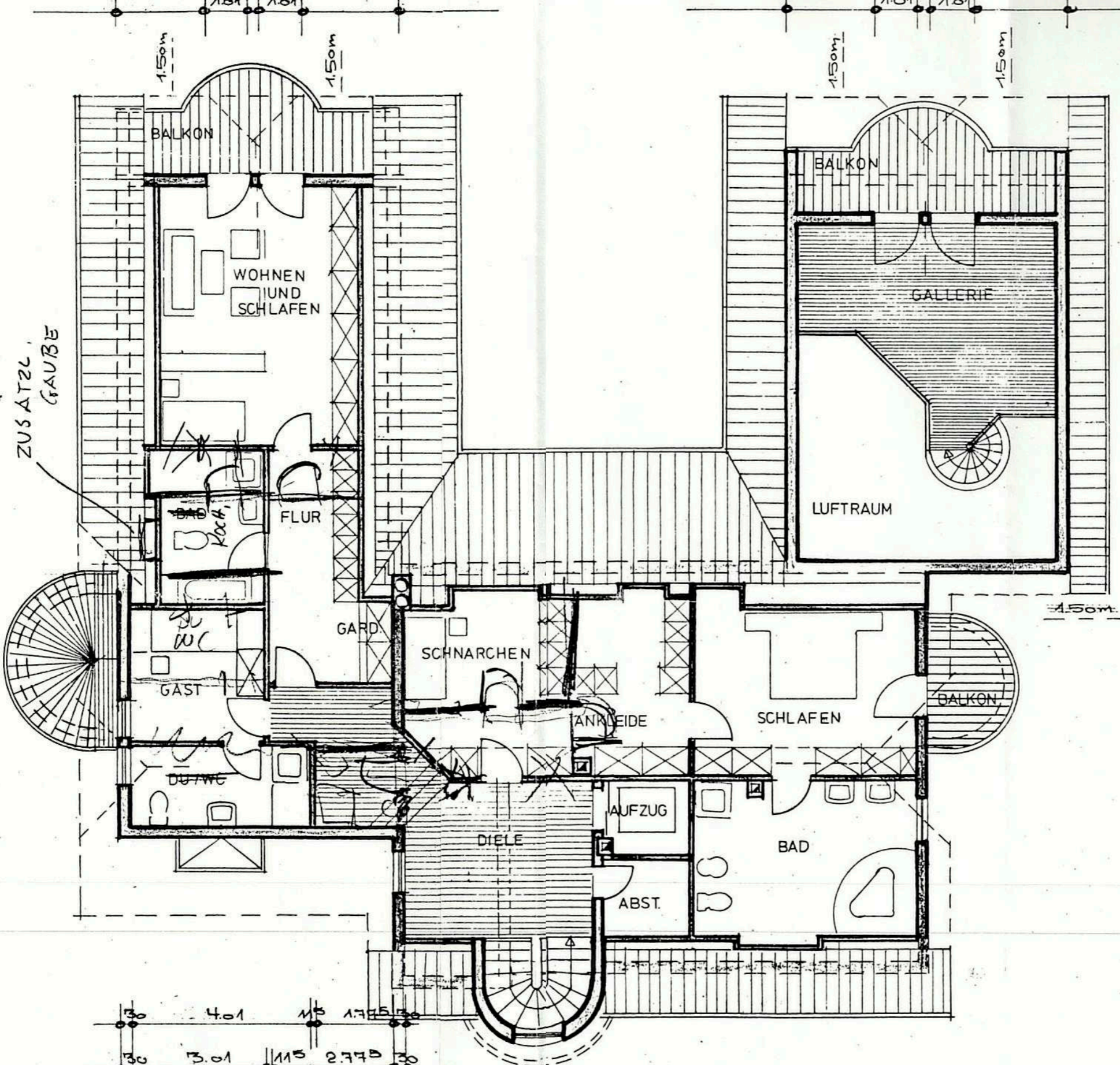
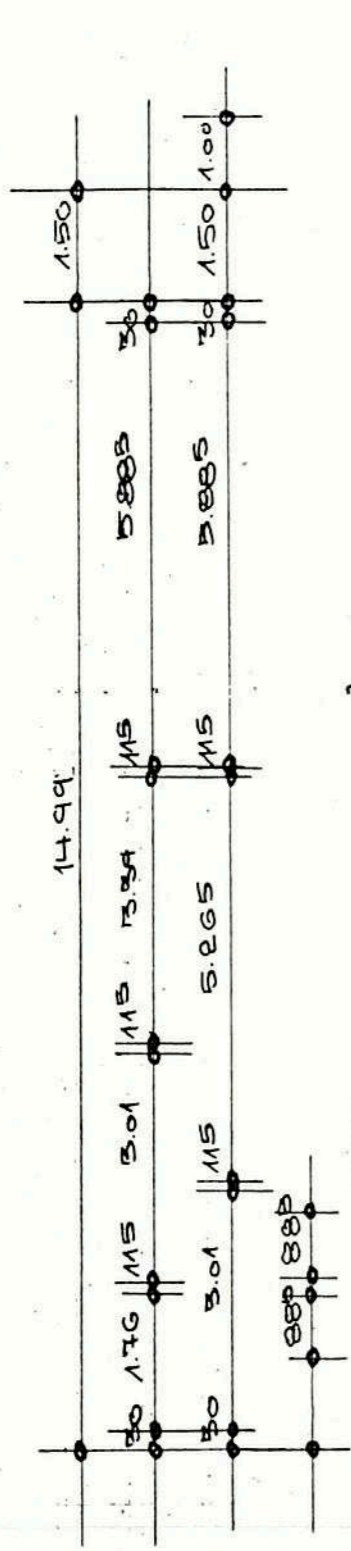
Auszug



Heizung Öl

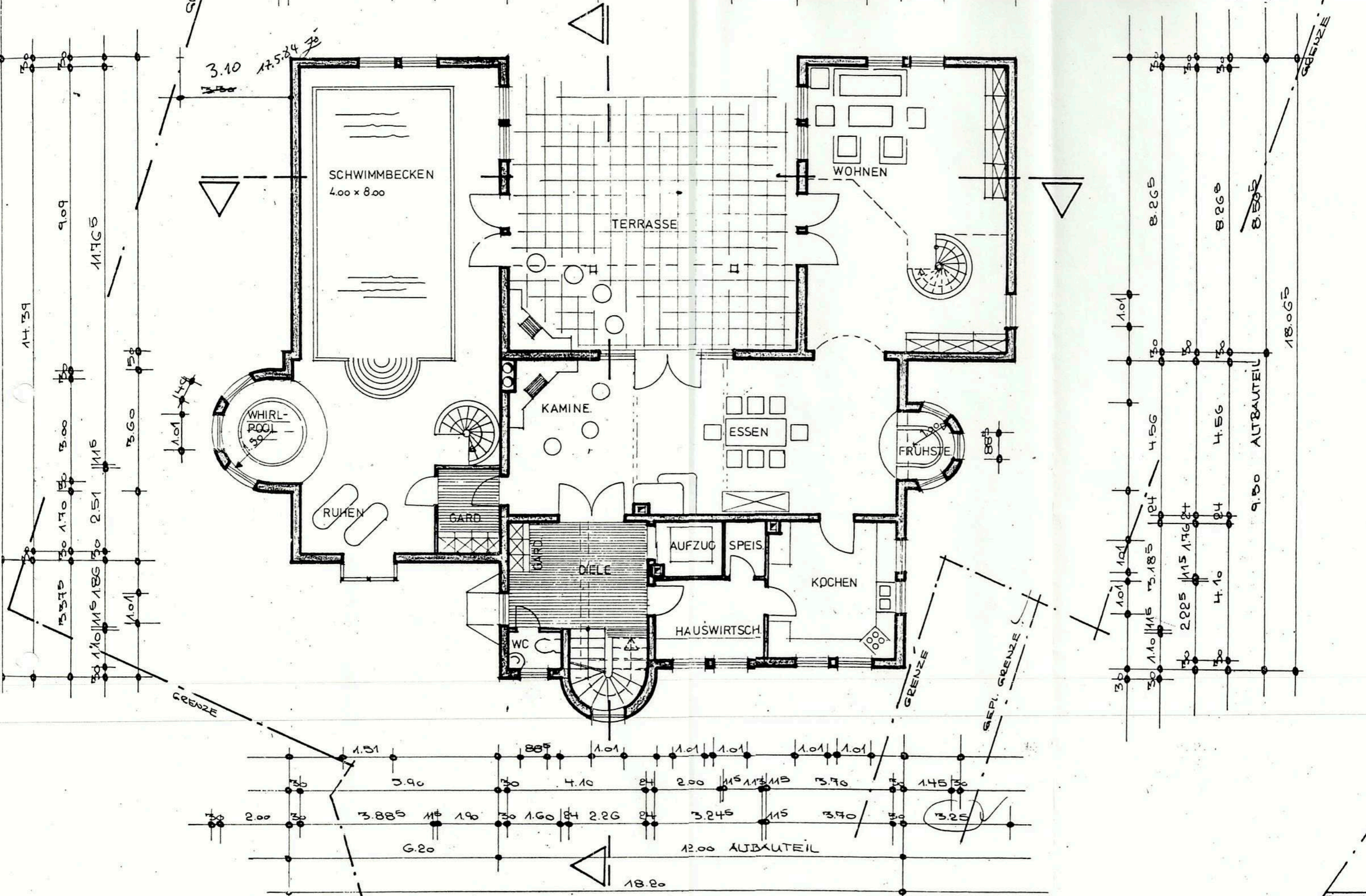




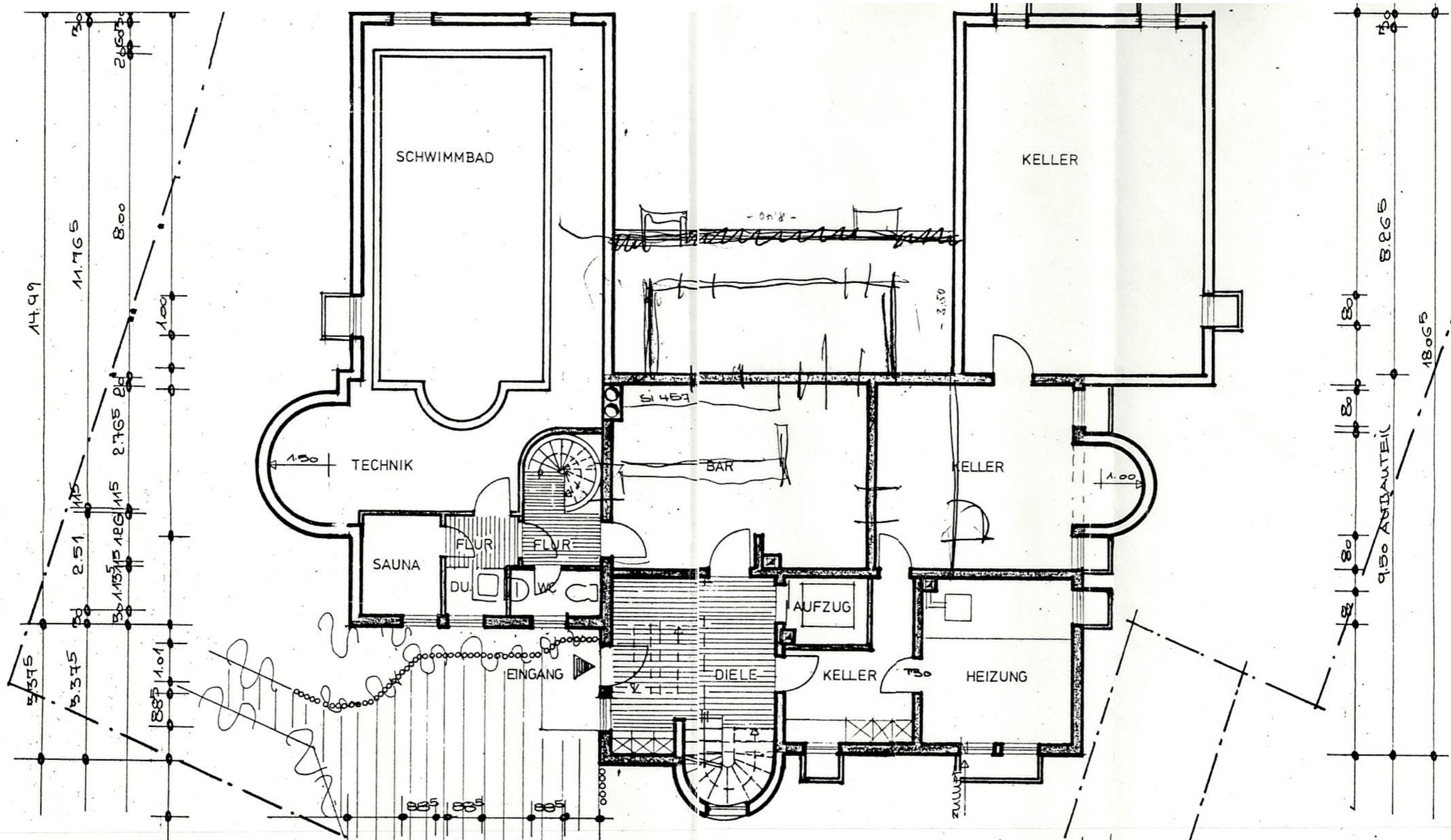


GRENZE

11

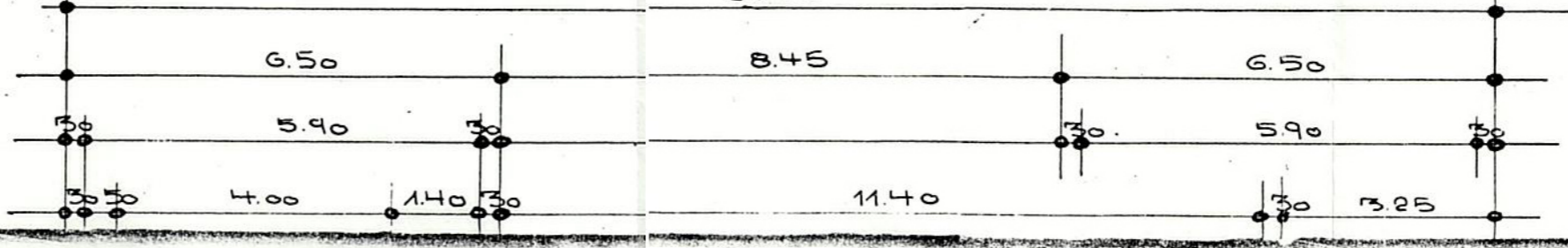


# ERDGESCHOSS



# UNTERGESCHOSS

21.45



E

WOHNHAUSERWEITERUNG UND UMBAU  
MIT DOPPELGARAGE

BAUORT: HAIBACH - BREITENWIESENSTR. 3  
FL.NR. 43

BAUHERR:

EGON BACHMANN

8751 HAIBACH

BREITENWIESENSTRASSE 3

Ihre Zeichen      Ihre Nachricht vom      Meine Zeichen      Datum

541/84

I. BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

Keller: = (vorhandene Wohnfläche alte Bausubstanz)

Eingangsdiele:	3.47 <sup>5</sup> x 4.10	= 14.25 m <sup>2</sup>	
	+ 1.60 x 0.90	= 1.44 m <sup>2</sup>	
	<hr/>		15.69 m <sup>2</sup>
Bar:	6.38 <sup>5</sup> x 4.56		29.12 m <sup>2</sup>
	<hr/>		
	Wohnfläche KG		44.81 m <sup>2</sup>
	./.. 3 % Putz		1.34 m <sup>2</sup>
	<hr/>		
	Wohnfläche KG	- GESAMT	43.47 m <sup>2</sup>
	<hr/>		

Erdgeschoß: (vorhandene Wohnfläche alte Bausubstanz)

Diele:	3.18 <sup>5</sup> x 4.10		13.06 m <sup>2</sup>
WC:	1.60 x 1.10		1.76 m <sup>2</sup>
Hauswirtsch.	3.24 <sup>5</sup> x 2.22 <sup>5</sup>		7.22 m <sup>2</sup>
Speise:	1.13 x 1.76		1.99 m <sup>2</sup>
Küche:	3.70 x 4.10	= 15.17 m <sup>2</sup>	
	./.. 0.40 x 0.40	= 0.16 m <sup>2</sup>	
	<hr/>		15.01 m <sup>2</sup>
	<hr/>		
	Übertrag:		39.04 m <sup>2</sup>

				Übertrag:	39.04 m <sup>2</sup>
Kaminecke:	4.00 x 4.56	=	18.24 m <sup>2</sup>		
+ Essen:	7.40 x 4.56	=	33.74 m <sup>2</sup>		
	./. 0.40 x 0.40	=	0.16 m <sup>2</sup>		
	./. 0.24 x 0.90	=	0.22 m <sup>2</sup>		
	<hr/>				51.60 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	8.26 <sup>5</sup> x 5.90	=	48.76 m <sup>2</sup>		
	./. $\frac{0.95 \times 0.95 \times 3.14}{2}$	=	1.42 m <sup>2</sup>		
	<hr/>				47.34 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE EG				137.98 m <sup>2</sup>
		./. 3 % Putz		4.14 m <sup>2</sup>
				<hr/>
WOHNFLÄCHE EG - GESAMT:				133.84 m <sup>2</sup>
				=====
WOHNFLÄCHE EG ALT VORHANDEN				112.72 m <sup>2</sup>
				<hr/>
WOHNFLÄCHE ZUWACHS - ERDGESCHOSS				21.12 m <sup>2</sup>
				=====

DACHGESCHOSS:

Diele:	4.10 x 3.40			13.94 m <sup>2</sup>
Abst.K.	1.52 <sup>5</sup> x 1.52 <sup>5</sup> x 2.00			3.05 m <sup>2</sup>
Schnarchen u. Ankleide:	3.68 <sup>5</sup> x 6.40	=	23.58 m <sup>2</sup>	
	./. 0.40 x 0.40	=	0.16 m <sup>2</sup>	
	<hr/>			(23.42 m <sup>2</sup> ) 23.42 m <sup>2</sup>
Eltern:	3.68 <sup>5</sup> x 4.88 <sup>5</sup>		(19.88 m <sup>2</sup> )	18.00 m <sup>2</sup>
Bad:	3.40 x 4.94 <sup>5</sup>	=	16.81 m <sup>2</sup>	
	./. 0.40 x 0.40	=	0.16 m <sup>2</sup>	
	<hr/>			(18.55 m <sup>2</sup> ) 16.65 m <sup>2</sup>

Sohnbereich  
und Gast:

Diele:	1.77 <sup>5</sup> x 3.01			5.34 m <sup>2</sup>
Gast:	3.01 x 3.01	=	9.06 m <sup>2</sup>	
	0.90 x 0.50	=	0.45 m <sup>2</sup>	
	<hr/>			8.61 m <sup>2</sup>
Du/WC:	1.76 x 3.01			5.30 m <sup>2</sup>

Übertrag: 94.31 m<sup>2</sup>





			Übertrag:	94.31 m <sup>2</sup>
Flur und Garderobe:	+ $1.71^5 \times 5.26^5$	= 9.03 m <sup>2</sup>		
	+ $1.30 \times 1.50$	= 1.95 m <sup>2</sup>		
	<hr/>			9.85 m <sup>2</sup>
Bad:	2.07 x 3.39		(8.32 m <sup>2</sup> )	7.02 m <sup>2</sup>
Wohnen und Schlafen:	4.67 x 5.88 <sup>5</sup>			27.48 m <sup>2</sup>
<hr/>				
	WOHNFLÄCHE DACHGESCHOSS			133.32 m <sup>2</sup>
	./ 3 % Putz			3.94 m <sup>2</sup>
<hr/>				
	WOHNFLÄCHE GESAMT:			129.38 m <sup>2</sup>
				=====

+ BALKON I

$$\frac{1.50 \times 5.90}{2} = 4.43 \text{ m}^2$$

$$\left( + \frac{1.50 \times 1.50 \times 3.14}{2} \right) : 2 = 1.77 \text{ m}^2$$

$$\left( 0.50 \times 3.00 \right) : 2 = 0.75 \text{ m}^2$$

---

5.45 m<sup>2</sup>

Gallerie:	3.90 x 2.50	= 9.75 m <sup>2</sup>		
	+ 1.50 x 2.45	= 3.68 m <sup>2</sup>		
	+ 1.95 x 0.50	= 0.98 m <sup>2</sup>		
<hr/>				14.41 m <sup>2</sup>

+ BALKON II

5.45 m<sup>2</sup>

---

	DACHGESCHOSS GESAMT:			154.69 m <sup>2</sup>
				=====

J

II. NUTZFLÄCHEN NACH DIN 283

KELLERGECHOSS

Keller:	4.77 <sup>5</sup> x 4.56	=	21.77 m <sup>2</sup>
Heizung:	3.70 x 4.10	=	15.17 m <sup>2</sup>
./.	0.40 x 0.40	=	0.16 m <sup>2</sup>
	<hr/>		<hr/>
Kellerflur:	2.22 <sup>5</sup> x 3.12	=	6.94 m <sup>2</sup>
+	1.13 x 1.87 <sup>5</sup>	=	2.12 m <sup>2</sup>
	<hr/>		<hr/>
		=	16.82 m <sup>2</sup>
Diele:	1.90 x 1.25	=	2.38 m <sup>2</sup>
WC:	2.17 x 1.13 <sup>5</sup>	=	2.46 m <sup>2</sup>
Flur:	1.77 x 1.25	=	2.21 m <sup>2</sup>
Dusche:	1.50 x 1.25	=	3.44 m <sup>2</sup>
Sauna:	2.50 x 2.00	=	5.00 m <sup>2</sup>
Technik			
+ Schwimmbad:	5.90 x 11.77 <sup>5</sup>	=	69.47 m <sup>2</sup>
	+ 0.50 x 3.00	=	1.50 m <sup>2</sup>
	+ $\frac{1.50 \times 1.50 \times 3.14}{2}$	=	3.53 m <sup>2</sup>
./.	1.90 x 1.90	=	3.61 m <sup>2</sup>
Gross.Keller:	8.26 <sup>5</sup> x 5.90	=	48.76 m <sup>2</sup>

KELLERGECHOSS      188.74 m<sup>2</sup>  
=====

EG:

Schwimmbecken:	14.39 x 5.90	=	84.90 m <sup>2</sup>
+	0.50 x 3.00	=	1.50 m <sup>2</sup>
+	$\frac{1.50 \times 1.50 \times 3.14}{2}$	=	3.53 m <sup>2</sup>
./.	1.90 x 1.90	=	3.61 m <sup>2</sup>
+	0.80 x 1.50	=	1.20 m <sup>2</sup>

ERDGESCHOSS      = 87.52 m<sup>2</sup>  
=====

KELLERGEHOSS:	188.74	m <sup>2</sup>
ERDGEHOSS:	87.52	m <sup>2</sup>
<hr/>		
	276.26	m <sup>2</sup>
./. 3 % PUTZ	8.29	m <sup>2</sup>
<hr/>		
NUTZFLÄCHE GESAMT:	267.97	m <sup>2</sup>
=====		

III. BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES NACH DIN 277

HAUPTHAUS (Bestehend alt)

F 1	12.00 x 9.50	=	114.00	m <sup>2</sup>	
+	0.30 x 1.90	=	0.57	m <sup>2</sup>	
<hr/>					
			114.57	m <sup>2</sup>	(ALT)
+	Treppenhaus	=	$\frac{1.13 \times 1.13 \times 3.14}{2}$	2.00	m <sup>2</sup>
+	Frühstücks- ecke		$\frac{1.25 \times 1.25 \times 3.14}{2}$	=	2.45 m <sup>2</sup>
			0.50 x 2.50	=	1.25 m <sup>2</sup>
<hr/>					
			3.70	m <sup>2</sup>	
<hr/>					
			HAUPTHAUS:	120.27	m <sup>2</sup>
=====					

SCHWIMMBAD - TRAKT:

	6.50 x 14.99	=	97.44	m <sup>2</sup>	
+	0.50 x 1.50	=	0.75	m <sup>2</sup>	
+	$\frac{1.50 \times 1.50 \times 3.14}{2}$	=	3.53	m <sup>2</sup>	
+	0.80 x 3.00	=	2.40	m <sup>2</sup>	
<hr/>					
			104.12	m <sup>2</sup>	
=====					

WOHNZIMMER - TRAKT:

	6.50 x 8.56 <sup>5</sup>		55.67	m <sup>2</sup>	
=====					

$$\begin{array}{rcl} \text{GARAGE:} & 6.49 \times 6.49 \times 2.50 & = 105.30 \text{ m}^3 \\ & \frac{6.49 \times 6.49 \times 1.77}{2} & = 32.28 \text{ m}^3 \\ & & \underline{\hspace{1.5cm}} \\ & & 137.58 \text{ m}^3 \\ & & \underline{\hspace{1.5cm}} \end{array}$$

V. ERMITTLUNG DER ÜBERSCHLÄGIGEN BAUKOSTEN

ZUWACHS:	1.199.27 m <sup>3</sup>	x	370.00 DM	=	443.729.90 DM	✓
+ GARAGE	137.58 m <sup>3</sup>	x	140.00 DM	=	19.261.20 DM	✓
					<u>462.991.10 DM</u>	✓
					<u>462.991.10 DM</u>	

ASCHAFFENBURG, DEN 3. APRIL 1984

BAUHERR:

PLANVERFASSER:

.....  
Egon Radmann  
.....  
Sonya Bachmann

.....  
i. d. S. ...  
.....

✓

IV. UMBAUTER RAUM

KG	=	HAUPTHAUS	=	$114.57 \text{ m}^2 \times 2.38$	=	$272.68 \text{ m}^3$	(ALT)
+	=	TREPP.FRÜHST.		$5.70 \text{ m}^2 \times 2.38$	=	$13.56 \text{ m}^3$	

SCHWIMMBAD		$104.12 \text{ m}^2 \times 2.38$	=	$247.81 \text{ m}^3$
WOHNZIMMER		$55.67 \text{ m}^2 \times 2.38$	=	$132.49 \text{ m}^3$

KELLERGECHOSS:  $666.54 \text{ m}^3$

EG	=	HAUPTHAUS	=	$114.57 \text{ m}^2 \times 2.75$	=	$315.07 \text{ m}^3$	(ALT)
		TREPP.FRÜHST.		$5.70 \text{ m}^2 \times 2.75$	=	$15.68 \text{ m}^3$	
		SCHWIMMBAD		$104.12 \text{ m}^2 \times 3.00$	=	$312.36 \text{ m}^3$	
		WOHNZIMMER		$55.67 \text{ m}^2 \times 3.00$	=	$167.01 \text{ m}^3$	

ERDGESCHOSS:  $810.12 \text{ m}^3$

DG	=	HAUPTHAUS	=	$\frac{114.57 \text{ m}^2 \times 6.25}{2}$	=	$358.03 \text{ m}^3$
		HAUPTHAUS NEU		$\frac{114.57 \text{ m}^2 \times 5.30}{2}$	=	$303.61 \text{ m}^3$
		+ TREPPE		$\frac{1.13 \times 1.13 \times 3.14}{2} \times 2.0$	=	$4.01 \text{ m}^3$
		+		$\frac{3.25 \times 2.26 \times 1.13}{2}$	=	$4.15 \text{ m}^3$
		+		$\frac{2.60 \times 2.50 \times 1.30}{2}$	=	$4.23 \text{ m}^3$

HAUPTHAUS  $316.00 \text{ m}^3$

SCHWIMMBAD:		$\frac{104.12 \text{ m}^2 \times 3.25}{2}$		$169.20 \text{ m}^3$
WOHNZIMMER:	+	$\frac{16.49 \text{ m}^2 \times 6.50}{2}$		
	=	$\frac{107.19 \text{ m}^2 \times 3.25}{2}$		$174.19 \text{ m}^3$

Übertrag:  $659.39 \text{ m}^3$

Übertrag: 659.39 m<sup>3</sup>

$$+ \text{ GAUPEN} \quad \frac{1.50 \times 1.00 \times 1.00}{2} = 0.75 \text{ m}^3$$

$$+ \quad \frac{1.00 \times 0.50 \times 1.50}{2} = 0.38 \text{ m}^3$$

---


$$1.13 \text{ m}^3$$

$$1.13 \text{ m}^3 \times 8$$

$$= 9.04 \text{ m}^3$$

DACHGESCHOSS GESAMT:

668.39 m<sup>3</sup>

UMBAUTER RAUM - ZUSAMMENSTELLUNG

<u>ALT:</u>	KG	=	272.68	m <sup>3</sup>
	EG	=	315.07	m <sup>3</sup>
	DG	=	358.03	m <sup>3</sup>

ALT VORHANDEN: 945.78 m<sup>3</sup>

<u>NEU:</u>	KG	=	666.54	m <sup>3</sup>
	EG	=	810.12	m <sup>3</sup>
	DG	=	668.39	m <sup>3</sup>
			2145.05	m <sup>3</sup>

ZUWACHS - UMBAUTER RAUM

	2.145.05	m <sup>3</sup>
./.	945.78	m <sup>3</sup>
	1.199.27	m <sup>3</sup>

541/84

Ihre Zeichen      Ihre Nachricht vom      Meine Zeichen      Datum

Proj. Egon Bachmann  
Breitenwiesenstr. 3  
8751 Haibach

GFZ u. GRZ BERECHNUNG

$$F_1 = 6,20 \times 14,99 = 92,94 \text{ m}^2$$

$$F_2 = 0,50 \times 3,60 = 1,80 \text{ m}^2$$

$$F_3 = \frac{1,80 \times 1,80 \times 3,14}{2} = 5,09 \text{ m}^2$$

$$F_4 = 12,00 \times 9,50 = 114,00 \text{ m}^2$$

$$F_5 = \frac{1,13 \times 1,13 \times 3,14}{2} = 2,00 \text{ m}^2$$

$$F_6 = 0,50 \times 2,00 = 1,00 \text{ m}^2$$

$$F_7 = \frac{1,00 \times 1,00 \times 3,14}{2} = 1,57 \text{ m}^2$$

$$F_8 = 6,59 \times 8,565 = 55,67 \text{ m}^2$$

ÜBERBAUTE

$$\text{FLÄCHE} = \underline{\underline{274,07 \text{ m}^2}}$$

GESCHOSSFLÄCHE:

$$274,07 \times 2 = \underline{\underline{548,14 \text{ m}^2}}$$

$$\underline{\text{GRZ}} = \frac{274,07}{1900} = \underline{\underline{0,144}} \quad (14,4 \text{ v. H.})$$

$$\underline{\text{GFZ}} = \frac{548,14}{1900} = \underline{\underline{0,288}} \quad (28,8 \text{ v. H.})$$