

## Objektbeschreibung: Großzügige Gartenwohnung mit durchdachtem Grundriss

### Raumaufteilung und Wohnkomfort

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch eine klare Trennung zwischen großzügigen Gemeinschaftsbereichen und privaten Rückzugsorten. Das Herzstück der Wohnung bildet das weitläufige **Wohn- und Esszimmer**, das durch die direkt angeschlossene **Küche** und den Zugang zur sonnigen **Terrasse** eine offene und einladende Atmosphäre schafft.

Der private Bereich umfasst ein geräumiges **Elternschlafzimmer** sowie ein helles **Kinder- oder Arbeitszimmer**. Das **Hauptbadezimmer** wird durch ein separates **Gäste-WC** ergänzt, was den Komfort im Alltag deutlich erhöht. Besonders hervorzuheben ist der funktionale **Abstellraum**, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist und wertvollen Stauraum bietet.

### Außenbereich: Eine grüne Oase

Das Alleinstellungsmerkmal dieser Wohnung ist der außergewöhnlich große Außenbereich. Das Grundstück umschließt die Wohnung L-förmig von Westen nach Osten und bietet eine weitläufige Grünfläche.

- **West-Süd-Ausrichtung:** Der Hauptgarten vor dem Wohnbereich und der Küche bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitgestaltung.
- **Ost-Garten:** Ein zusätzlicher, privater Gartenanteil erstreckt sich rechtsseitig des Zugangsweges und vor dem Schlafzimmer, was der Wohnung einen besonderen Charakter und viel Privatsphäre verleiht.

FLÄCHENBERECHNUNG		
Raum	m <sup>2</sup> 100%	m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	22,44	<b>22,44</b>
Küche	6,62	<b>6,62</b>
Bad	8,22	<b>8,22</b>
WC	2,79	<b>2,79</b>
Abstellraum	6,95	<b>6,95</b>
Eltern	13,57	<b>13,57</b>
Kind	10,46	<b>10,46</b>
Flur 1	8,40	<b>8,40</b>
Flur 2 (Windfang)	2,85	<b>2,85</b>
Terrasse (25%)	7,50	<b>1,88</b>
<b>Fläche innen (ohne Terrasse)</b>		<b>82,32</b>
<b>Fläche inkl. Terrasse</b>		<b>84,20</b>
<b>Garten ca.</b>		<b>110,0</b>

### Hinweis:

Daten und auch Teile der bildlichen Darstellungen mussten teilweise rekonstruiert werden.

Teilweise erfolgte dies unter Zuhilfenahme von KI. Es wurde darauf geachtet, dass dieses gewissenhaft erfolgte. Trotz sehr präziser Ermittlung ist eine KI nur bedingt fähig exakte Daten, oder Bilder zu interpolieren. Eine Garantie kann daher nicht gegeben werden. Eine Haftung wird daher ausgeschlossen.

