

# Mehrfamilien Komforthaus in Karlstadt



## Allgemeine Angaben

Lage	Uhlandstraße 22, 97753 Karlstadt, ruhige Wohnlage in 30 Km/h-Zone unterhalb des Saupurzels
Eintragung	Amtsgericht Gemünden, Band 112, Blatt 4412, Gemarkung Karlstadt, Flurstück 2640/7
Beschreibung	Wohnhaus mit Nebengebäude und Garten, Grundstücksfläche 826 m <sup>2</sup>
Eigentümer	Achim Schreck Uhlandstraße 22 97753 Karlstadt Fon: 09353/99890 (privat) 09391/9896-812 (geschäftlich) Mobil: 0172/6601562 Fax: 09353/99891 Mail: <a href="mailto:Achim@Die-Schrecks.de">Achim@Die-Schrecks.de</a>
Umgebung	Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschäfte des tägl. Bedarfs, Schulen und Kindergarten, Entfernung zur Stadtmitte mit Bahnhof etwa 1,5 km, sehr gute Wohnlage ohne störende Einrichtungen in der Umgebung
Grundstück	Eckgrundstück mit 37x22 m, bei leichtem Gefälle nach Westen
Bauten	Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dach, Erstbezug 1980
Einteilung	Untergeschoß als Appartement mit Flur, Dusche/WC, Küche, zwei Zimmer (gesamt 51 m <sup>2</sup> ) Schwimmhalle mit Sauna, Dusche und WC (Gesamt 72 m <sup>2</sup> ), Raum mit Haustechnik (Heizung, Erdgeschoß: Wohnung mit Diele, Gästetoilette, Küche mit Vorratsraum, Flur, Bad, Schlafzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer und Wohnzimmer, Veranda mit überdachtem Außenkaminplatz (gesamt 142 m <sup>2</sup> ) Dachgeschoß: Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern, Speicherraum und Balkon (gesamt 87 m <sup>2</sup> )
Bauart	Stampfbeton und Ziegelmauerwerk 30 cm, Massivdecken über UG und EG, winkelförmig ineinander laufende Satteldächer in verschiedenen Traufhöhen in Holzbauweise und ebenen Betonziegeln. Außenflächen in Rauputz in heller Farbe, Giebelflächen und Traufen in ebenen Zementplatten, Außenkamin in Muschelkalkblöcken. Treppen mit Verkleidung in Kunststein. Fenster als Alufenster mit Isolierglas und Rollladen bzw. als liegende Isolierglasfenster, ebenfalls mit Rollladen. Türen als Fülltüren, teils als glatte Blätter, Außentüren in Alu mit Isolierglas und Dekoraufsätzen. Fußböden gefliest, mit Teppichboden, mit Korkboden oder als Holzboden ausgeführt
Installationen	Heizung als Warmwasser-Sammelheizung, im Erdgeschoß als Fußbodenheizung ausgeführt, ansonsten Alu-Heizkörper. Heizkessel als zweistufiger Erdgasbrenner ausgeführt. Klimaanlage im Erdgeschoss für Wohn- und Schlafzimmer. Zentrale Warmwasserversorgung über Ringleitung und Bufferspeicher.
Sanitäre Ausst.	UG: Schwimmbad mit etwa 4x10m Schwimmbecken, Dusche, Toilette und Sauna. Appartement: WC mit Dusche EG: WC mit Waschbecken, Bad mit Eckbadewanne, Dusche und Waschtisch DG: Bad mit Badewanne und Dusche und WC
Bauvolumen	UG: 518m <sup>3</sup> Schwimmbecken: 58 m <sup>3</sup> EG: 556 m <sup>3</sup> DG: 402 m <sup>3</sup> Gesamt: 1.535 m <sup>3</sup> (nach Bauunterlagen)
Garage	Untergeschoß mit Weinstube, Waschraum und Kellerraum, Erdgeschoß mit geräumiger Garage für zwei PKW und Flachdach. Bauvolumen: 287 m <sup>3</sup>
Außenanlagen	Einfriedung zur Straße mit verzinktem Zaun auf Betonsockel, Garten als Wohngarten mit Schwimmteich. Betonssteinpflaster vor den Garagen.

## Ergänzende Informationen

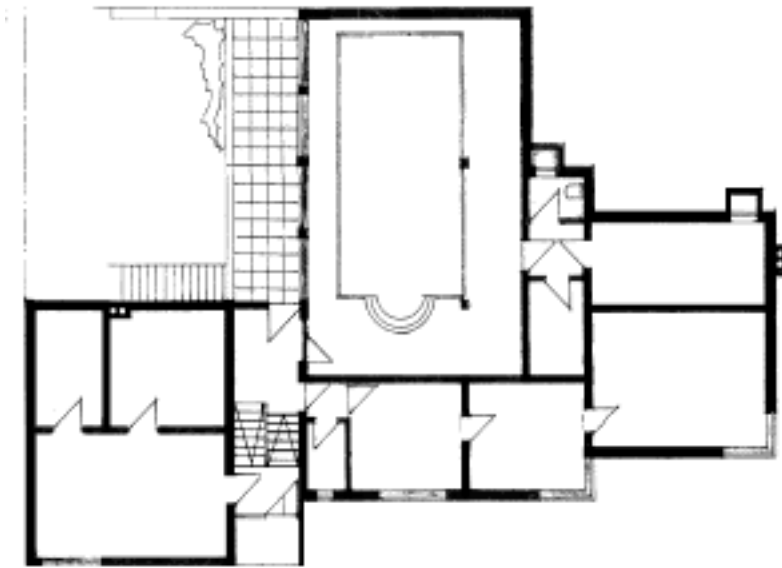
### Extras:

- Offene Kamine in der Weinstube und in der überdachten Veranda-Kaminecke
- Sprengler- und Betropfungsanlage im Garten mit vier Kreisen
- Schwimmteich mit Teichpumpe und Beleuchtung
- Klimaanlage in EG-Wohnung für Wohnzimmer und Schlafzimmer (diese ist im Schlafzimmer demontiert aber vorhanden)
- Bussystem für Wohnung EG und umfangreiche Verkabelung für Lautsprecher und Netzwerk
- Alle Rollos im EG mit elektrischem Antrieb und lokaler und zentraler Bedienmöglichkeit
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Vorbereitung für Alarmanlage mit montiertem optischen und akustischem Signalgeber
- ISDN-Telefonanlage mit insgesamt 10 Telefonapparaten in allen wichtigen Räumen des Hauses
- Umfangreiche Vernetzung (KAT 5e) mit ISDN-Router für Internetzugang über das Netzwerk
- SAT-Anlage mit analoger und digitaler Empfangsmöglichkeit
- Fußbodenheizung im EG, Zusatzheizkörper mit elektrischen Ventilen mit programmierbarer Wochenschaltuhr

### Anmerkungen:

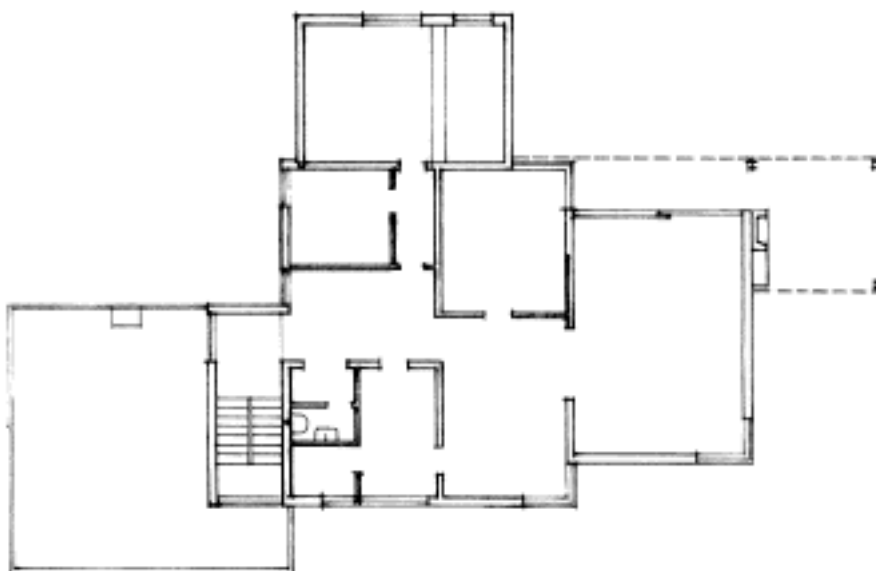
- Umfangreiche Renovierung im Jahre 2001/2002:
- Komplettrenovierung aller Bäder und WCs (UG, EG und OG) mit Austausch aller Fliesen, Duschwannen und Badewannen.
- Bis auf das Wohnzimmer wurden im EG alle Böden komplett durch Fliesen ersetzt
- Austausch aller Türbeschläge im EG
- Überarbeitung der Elektrik mit Installation eines Bussystems
- Modernes italienisches Schalterprogramm mit kompakten Abmessungen
- Renovierung aller Wände mit neuen Tapeten und speziellem Anstrich

## Pläne



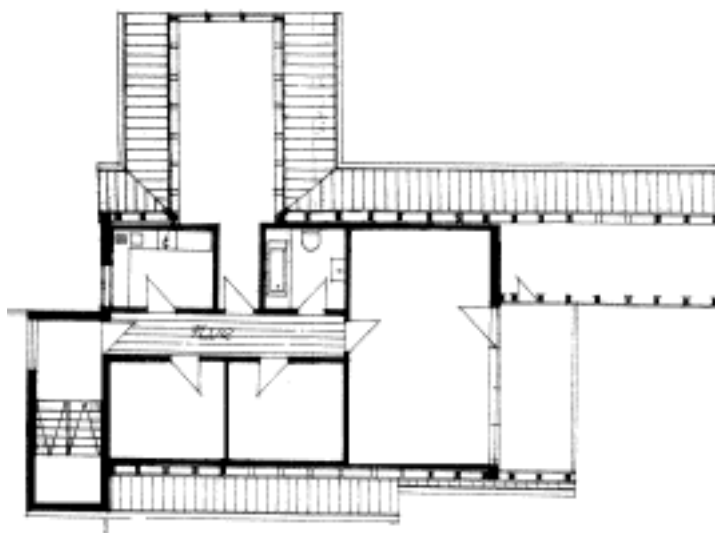
### Untergeschoss

- Keller mit Waschküche, Weinstube und Kellerraum
- Schwimmbad mit Dusche, WC, Sauna und Heizungsraum
- Appartement mit Dusche/WC, Küche, Wohn- und Schlafzimmer



### Erdgeschoss

- Garage für zwei PKW
- Diele, WC, Küche, Bad, Esszimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Veranda mit Kaminecke, Garten mit Schwimmteich



### Obergeschoss

- Flur, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1+2, Speicher und Balkon

Bilder

