

# Wagner & Bichert GmbH

Projektierung und Vermarktung von Ein- und Mehrfamilienhäusern

Wohnen in der Sonnenscheingemeinde



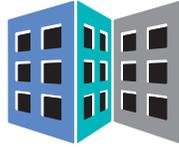
## Verkauf von 8 Eigentumswohnungen Ebsdorfergrund OT Dreihausen

**KFW**  
Förderung

Finanzierung möglich durch:

 **Volksbank  
Mittelhessen**

Sprechen Sie uns an!



**In Dreihäusern, Alte Landstraße / Ecke Rote Erde, entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten:**

**EG**

Wohnung 1 mit 144,9 m<sup>2</sup> (nicht verfügbar)  
Wohnung 2 mit 92,69 m<sup>2</sup>  
Wohnung 3 mit 86,65 m<sup>2</sup>

**OG**

Wohnung 4 mit 117,55 m<sup>2</sup>  
Wohnung 5 mit 94,14 m<sup>2</sup>  
Wohnung 6 mit 106,0 m<sup>2</sup>



**DG**

Wohnung 7 mit 109,34 m<sup>2</sup>  
Wohnung 8 mit 88,9 m<sup>2</sup>



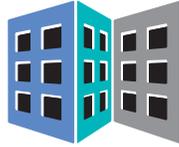
Zu jeder Wohnung gehören 1–2 PKW Stellplätze (je nach Wohnungsgröße), ein Kellerraum mit 6,06 m<sup>2</sup> oder 5,30 m<sup>2</sup> und ein gemeinschaftlicher Trockenraum.

Alle Wohnungen sind mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Das 8-Familienhaus ist voraussichtlich Ende 2021 bezugsfertig.

Nähere Informationen bezüglich der genauen Gestaltung der Böden, Türen, Sanitäranlagen und Armaturen können Sie in unserer Ausstellung erhalten.

**Interessant für Kapitalanleger:**

Sonderabschreibung nach §7b EStG eventuell möglich. Vermieter können darüber innerhalb der ersten 4 Jahre bis zu 20 % der Anschaffungskosten der Wohnung geltend machen – fragen Sie Ihren Steuerberater.



---

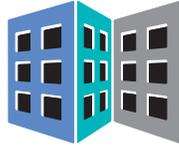
## Die Infrastruktur des Ortes kann sich sehen lassen

### **Autobahnanbindung:**

Der Standort ermöglicht eine günstige Verkehrsanbindung nach Gießen und Frankfurt. Zur Autobahnauffahrt Fronhausen/Ebsdorfergrund Richtung Gießen sind es ca. 10 Minuten Fahrzeit und Richtung Alsfeld/Kassel, Auffahrt Homberg/Ohm ca. 15 Minuten. Nach Marburg über die L3125 sind es ca. 10 Minuten Fahrzeit.

### **Direkt vor der Tür:**

- REWE Lebensmittel- und Getränkemarkt mit Metzger und Bäcker
- Bioladen
- 2 Pizzerien mit Bring-Service
- Apotheke
- Sparkassen- und Raiffeisen-Filialen
- Gemeindeverwaltung Ebsdorfergrund
- Kindergarten
- Grundschule
- Ärzte für Allgemeinmedizin
- Physiotherapie
- Zahnarzt
- Diverse Handwerker
- Gute Busanbindung nach Marburg
- Hallenschwimmbad in Heskem, ca. 2 km, mit Liegewiese im Sommer
- Jogging- und Mountainbikemöglichkeiten direkt vor der Haustüre
- Tennisanlage mit 2 Plätzen



## Allgemeine Baubeschreibung

### 1. Vorbemerkung

Das Bauwerk wird schlüsselfertig einschließlich behördlicher Abnahmen erstellt.  
Das Gebäude wird in einem energiesparendem KfW 55-Standard erbaut.

### 2. Allgemeines

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, die Ausführungsplanung, die Statik, die Vermessung und die Bauüberwachung.  
Das Grundstück ist voll erschlossen. Für den Käufer fallen keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge an. Die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Kabel und Luftwärme sind ebenfalls in den Kosten erhalten, sie werden betriebsfertig installiert. Anträge auf Telefon, Kabelanschluss usw. sind durch den Käufer selbst zu stellen, die hausinterne Verkabelung ist im Leistungsumfang enthalten.

### 3. Außenwände

Die Außenwände werden in einschaliger Bauweise ausgeführt. Aufbau von außen nach innen:  
Oberfläche: Farblich gestrichen, Mineralputz als Scheibenputz, 2 mm Körnung.  
Tragendes Mauerwerk: 36,5 cm gefüllte Ziegelsteine

### 4. Innenwände

Die tragenden Innenwände sind aus Kalksandstein, Wandstärke 11,5 – 24,0 cm.  
Oberfläche: Kalk-Gipsputz. Nicht tragende Innenwände als Ständerwände.

### 5. Decken

Erd- und Obergeschossdecken als Fertigteile-Filigrandecken gemäß Statik.  
Fugen der Deckenuntersichten gespachtelt und geschliffen.

### 6. Zimmerarbeiten

Dachkonstruktion aus Konstruktionsvollholz gemäß statischer Berechnung.

### 7. Dacheindeckung

Zwischensparrendämmung mit 200 mm Dämmwolle in einseitiger Gipskartonplatten-Ausführung inkl. Spachteln und Malerarbeiten. Dacheindeckung mit Betonziegel in anthrazit.

### 8. Fenster

Alle Fenster als Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Dreifachverglasung, Doppeldichtung, Einhand-Drehkippsbeschlägen. Rollläden: Kunststoff, Antrieb elektrisch.

#### 8.1 Fensterbänke

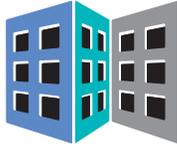
Außen: Aluminium pulverbeschichtet weiß  
Innen: Naturstein

### 9. Innentüren

Alle Innentüren mit Röhrenspaneinlagen, CPL Weißlack mit Holzzarge inkl. Drückergarnituren in Edelstahl, Fabr. HOPPE „Amsterdam“. Wohnungseingangstüren als Schallschutztüre mit Bodendichtung und Profilylinder, außen Knopfgrünitur.

### 10. Maler- und Tapezierarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen haben einen Anstrich mit Dispersionsfarben auf Raufasertapete.



## 11. Bodenbeläge

Alle Bäder und WCs in Bodenfliesen 30 x 20 cm. Alle Fliesen als Qualitätsfliesen mit farbiger Verfugung in verschiedenem Design. Fußbodenfliesen in Abriebgruppe 3-4; Materialpreis pro m<sup>2</sup> € 25,00 inkl. MwSt. In den Wohnungen Laminat, Materialpreis pro m<sup>2</sup> € 25,00 inkl. MwSt. Abstellräume: Fliesen / Treppenhaus: Betontreppe mit Bodenfliesen verkleidet.

## 12. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften der DIN sowie nach den EVU- und VDE-Richtlinien ab Zähler, inkl. Zählerschrank, Verteilung mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltung.

Die Decken- und Wandauslässe sowie die Steckdosen und Kabelanschlüsse werden gemäß Fachplanung ausgeführt. Die Elektroinstallation erfolgt unter Putz.

## 13. Heizung/Warmwasser

Zur standardmäßigen Haustechnik gehört eine Gas-Luft-Wärmepumpe als Fußbodenheizung. Die Gas-Luft-Wärmepumpe ist in den Sommermonaten zur Kühlung der Wohnräume über die Fußbodenheizung ausgelegt.

## 14. Sanitär

Ausstattung Badezimmer: Tiefspülklosett, wandhängend mit Einbauspülkasten, stabiler Kunststoff-sitz und Deckel, Farbe Weiß. Waschtisch ca. 55 cm breit aus Sanitär-Porzellan mit Einhebelmischbatterie und Excenter-Garnitur. Badewanne (1,75 x 0,75) und bodengleiche Dusche (90 x 90) mit den dazugehörigen Armaturen (Dusche ohne Duschkabine).

## 15. Einbauküche

Qualitative Einbauküche auf Kundenwunsch gegen Aufpreis zu erwerben.

## 16. Terrasse/Dachterrasse

Alle 8 Wohnungen der 3 Etagen verfügen über einen freistehenden Balkon auf Stelzen. Die Balkone werden mit frostsicheren und rutschfesten Kunststoffplatten eingedeckt.

## 17. Sondernutzungsrechte/Stellplätze

Jeder Wohneinheit werden 1 - 2 Kfz-Stellplätze, je nach Wohnungsgröße, per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Stellplätze werden mit Verbundpflaster verlegt.

## 18. Kelleraufteilung

Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Kellerraum. Die Abtrennung erfolgt mit Holztrennwänden. Die Zugangstüren werden mit einem Vorhängeschloss gesichert. Umfassungswände aus Beton bzw. Mauerwerk und die Decken erhalten einen weißen Anstrich.

## 19. Heizkostenabrechnung

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasseraufbereitung erfolgt jährlich. Abrechnung entsprechend dem Haushaltsplan durch die Hausverwaltung.

## 20. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden geplant und eingesät; Unterhaltung und Pflege der Allgemeinflächen werden durch Hausordnung bzw. per Teilungserklärung geregelt.

## 21. Allgemein

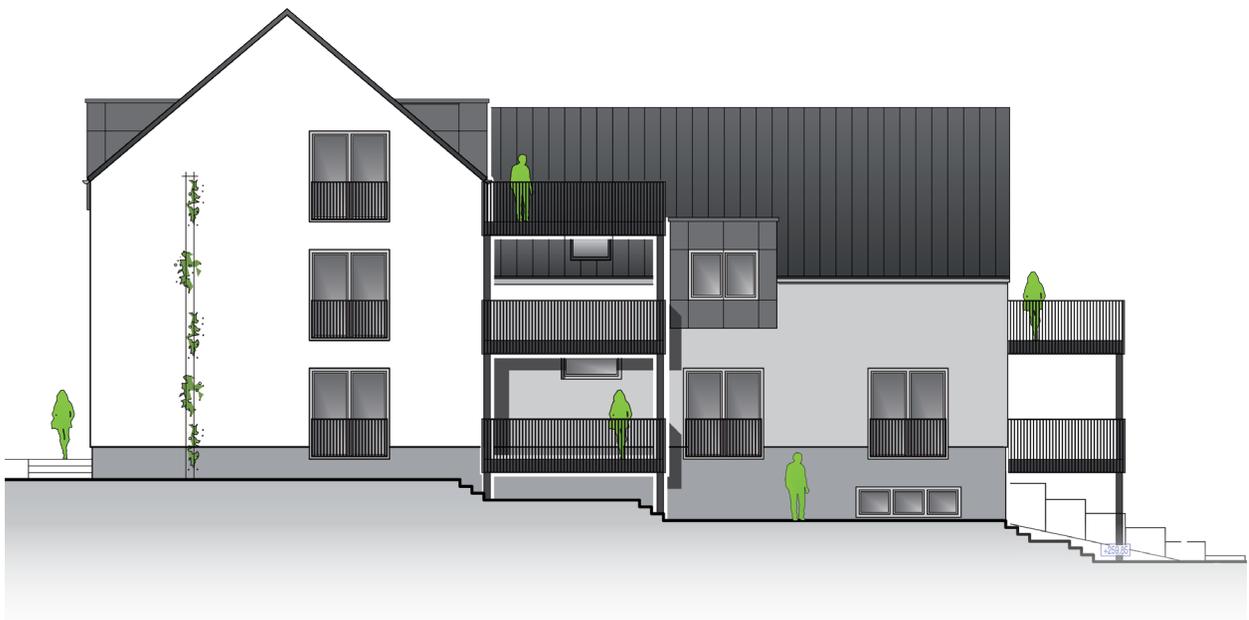
Grundsätzlich sind je nach Bautenstand alle optischen Elemente der Innenausstattung, als auch die Raumaufteilung bei nicht tragenden Wänden gegen Aufpreis änderbar.



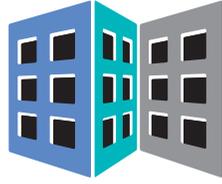
## Ansichten vom Objekt



Ansicht Südwesten



Ansicht Nordwesten



# Wagner & Bichert GmbH

Projektierung und Vermarktung von Ein- und Mehrfamilienhäusern



Ansicht Nordosten



Ansicht Südosten



## Grundrisse

**Wohnung 2**  
92,69 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
281.700 €

**nicht  
verfügbar**

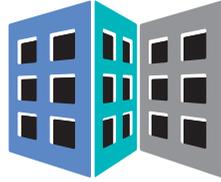
**Wohnung 1**  
144,9 m<sup>2</sup>



**Wohnung 3**  
86,65 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
264.500 €

Erdgeschoss



# Wagner & Bichert GmbH

Projektierung und Vermarktung von Ein- und Mehrfamilienhäusern

## Wohnung 5

94,14 m<sup>2</sup>

## Kaufpreis

287.000 €

## Kaufpreis

361.500 €

## Wohnung 4

117,55 m<sup>2</sup>



Obergeschoss



## Grundrisse

**Wohnung 8**  
88,9 m<sup>2</sup>

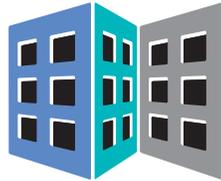
**Kaufpreis**  
272.000 €

**Kaufpreis**  
339.300 €

**Wohnung 7**  
109,34 m<sup>2</sup>

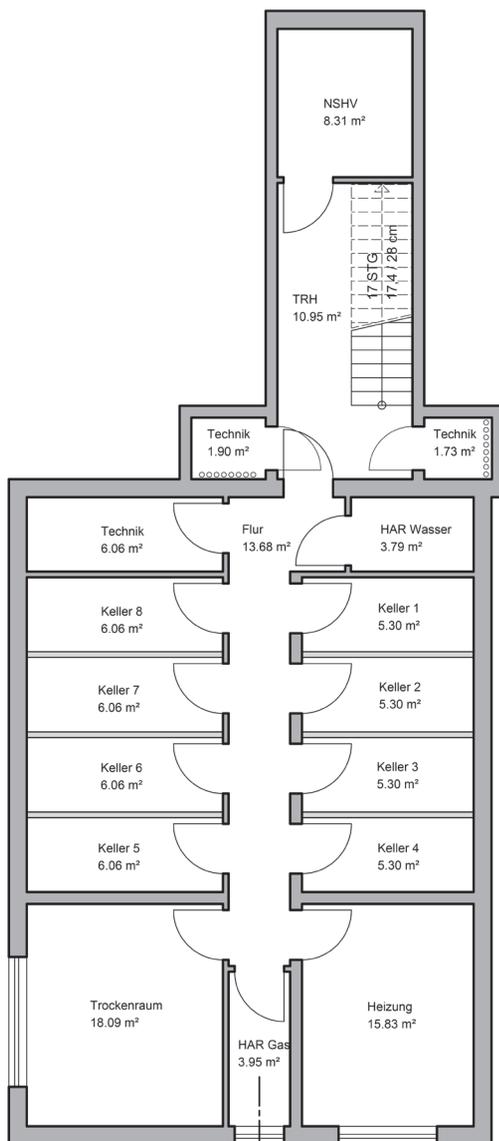


Dachgeschoss



# Wagner & Bichert GmbH

Projektierung und Vermarktung von Ein- und Mehrfamilienhäusern

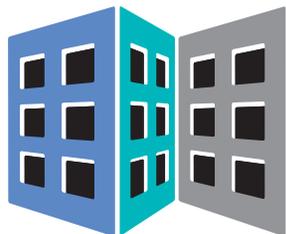


Kellergeschoss

Ihre Partner aus der Region



**Schnabel Günther**  
Elektromeister  
**Elektro-Installation-Handel**  
**Dreihausen** Erlingasse 12 **58 88**  
Mobil 0171 - 1 46 63 84



# Wagner & Bichert GmbH

Projektierung und Vermarktung von Ein- und Mehrfamilienhäusern

Wohnen in der Sonnenscheingemeinde

Falls Sie noch weitere Fragen haben, können Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch bei uns vorbeikommen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Besuch.

## Ihre Ansprechpartner:

**Norbert Wagner**



**Paul Bichert**



## So erreichen Sie uns:

Tel.: 06424 71 14 872

Mobil: 0171 36 86 107

Nordecker Weg 16

35085 Ebsdorfergrund-Dreihausen

info@wagner-bichert.immo



[www.wagner-bichert.immo](http://www.wagner-bichert.immo)