

# classic 359



**Vier schöne Seiten hat sie**, diese Stadtvilla, die in jedem Wohngebiet die Blicke auf sich zieht. Auf zwei vollen Etagen bietet dieses Stadthaus ganz viel Komfort und Platz für eine Familie.

Die Aufteilung der Ebenen ist klassisch. Das Erdgeschoss gehört dem Wohnen und Arbeiten, das Obergeschoss den Schlaf- und Kinderzimmern.

Windfang und Treppenhaus geben den Blick direkt beim Eintreten auf die zentrale Galerie im Obergeschoss frei. Schon der Vorraum ist Teil der großzügig geplanten Wohnebene, Sitzgruppe und Essbereich erstrecken sich über die ganze Breite des Hauses. Zwei hohe, verglaste Doppeltüren ermöglichen den Blick in die freie Natur und auch die offene Küche trägt zur Weitläufigkeit bei. Das geschlossene, große Arbeitszimmer mit Tageslicht von zwei Seiten ist der ideale Ort, um konzentriert zu arbeiten.

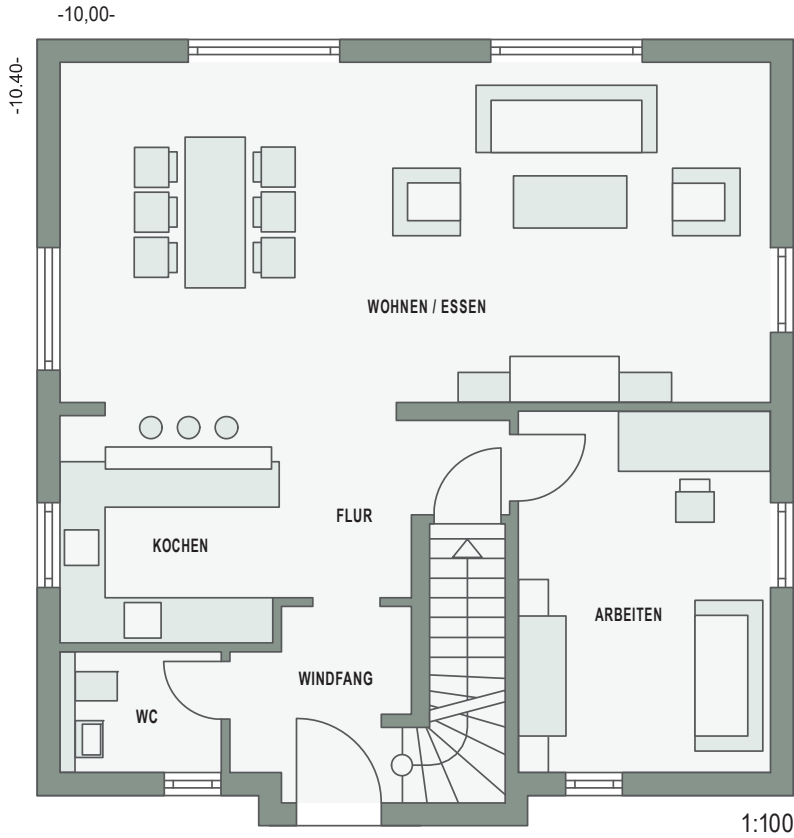
Die Räume des Obergeschosses erreicht man über die Galerie. Das geräumige Elternschlafzimmer, das Familienbad und zwei große Kinderzimmer verfügen jeweils über Lichteinfall von beiden Seiten.



**BAUBETREUUNG KÜHNE - Agnes-Miegel-Straße 5 - 38124 Braunschweig**

Tel. (05 31) 2 61 14 83 - Fax (05 31) 2 61 14 82 - E-Mail [baubetreuung.kuehne@t-online.de](mailto:baubetreuung.kuehne@t-online.de)

## Erdgeschoss



## ERDGESCHOSS

Wohnen / Essen	41,03 m <sup>2</sup>
Kochen	8,88 m <sup>2</sup>
Windfang	5,21 m <sup>2</sup>
WC	3,31 m <sup>2</sup>
Flur	5,84 m <sup>2</sup>
Arbeiten	15,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>79,75 m<sup>2</sup></b>

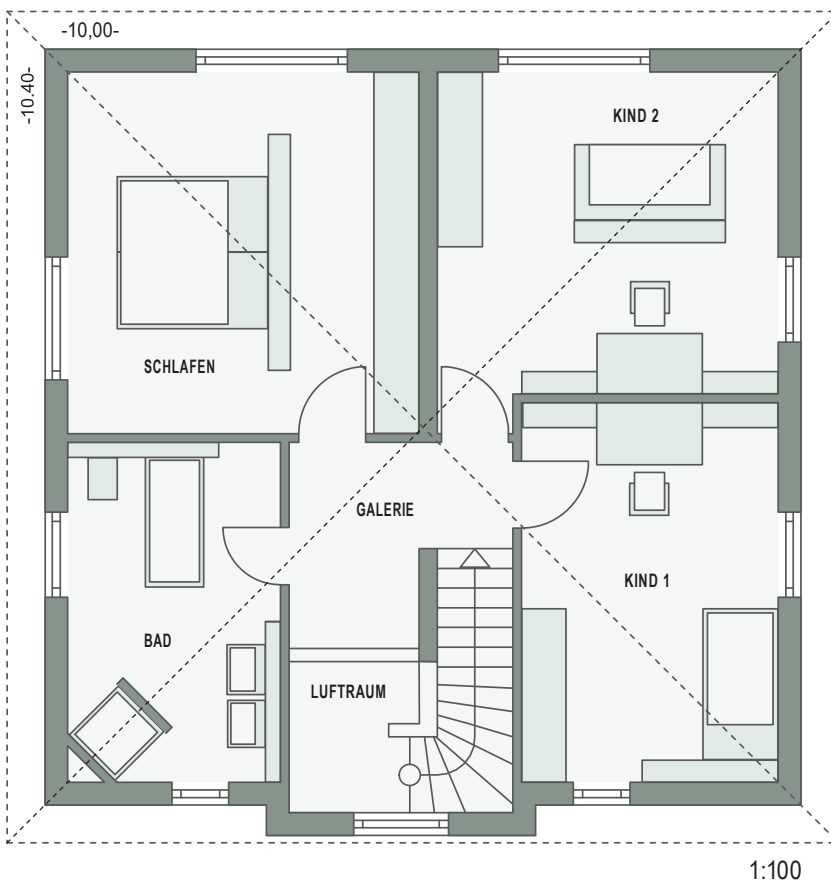
## OBERGESCHOSS

Schlafen	21,58 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,55 m <sup>2</sup>
Kind 2	19,15 m <sup>2</sup>
Bad	11,98 m <sup>2</sup>
Galerie	6,24 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>75,5 m<sup>2</sup></b>

## HAUPTMERKMALE UND OPTIONEN

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>155,25 m<sup>2</sup></b>
<b>Netto-Grundfläche *</b>	<b>155,25 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche KG o. Abb.	78,04 m <sup>2</sup>
Fundamenthaus	möglich
Außenmaße	10,00 m x 10,40 m
Dachform	Zeltdach
Dachneigung	22°
Kniestock	0 cm

## Obergeschoss



\* Netto-Grundfläche nach DIN 277