

## DUO PLAN IMMO GMBH

Wohnfläche Gesamt: 293,96 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 625 m<sup>2</sup>

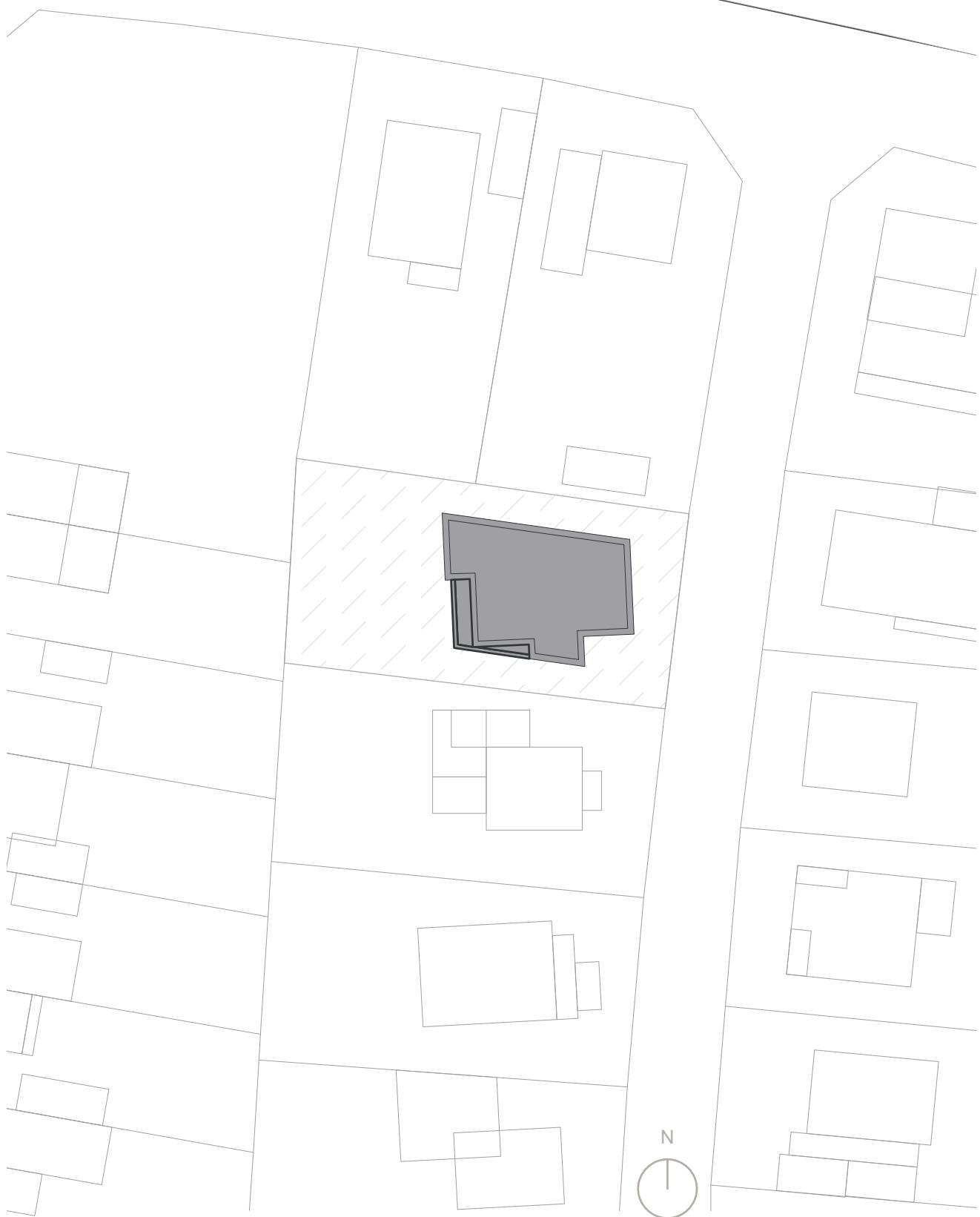
## Eckdaten

Objekttyp:	Einfamilienhaus
Strasse/Nr.:	Quellenweg 1
Ort:	63303 Dreieich
Baujahr:	2025
Grundstück:	625 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	293,96m <sup>2</sup>
Nutzfläche (KG):	ca. 71,52 m <sup>2</sup>
Garagenplätze:	2 (ca. 34,68 m <sup>2</sup> )
Deckenhöhe:	ca. 2,70m, KG ca. 2,50 m
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungstyp:	Luft-Wärmepumpe

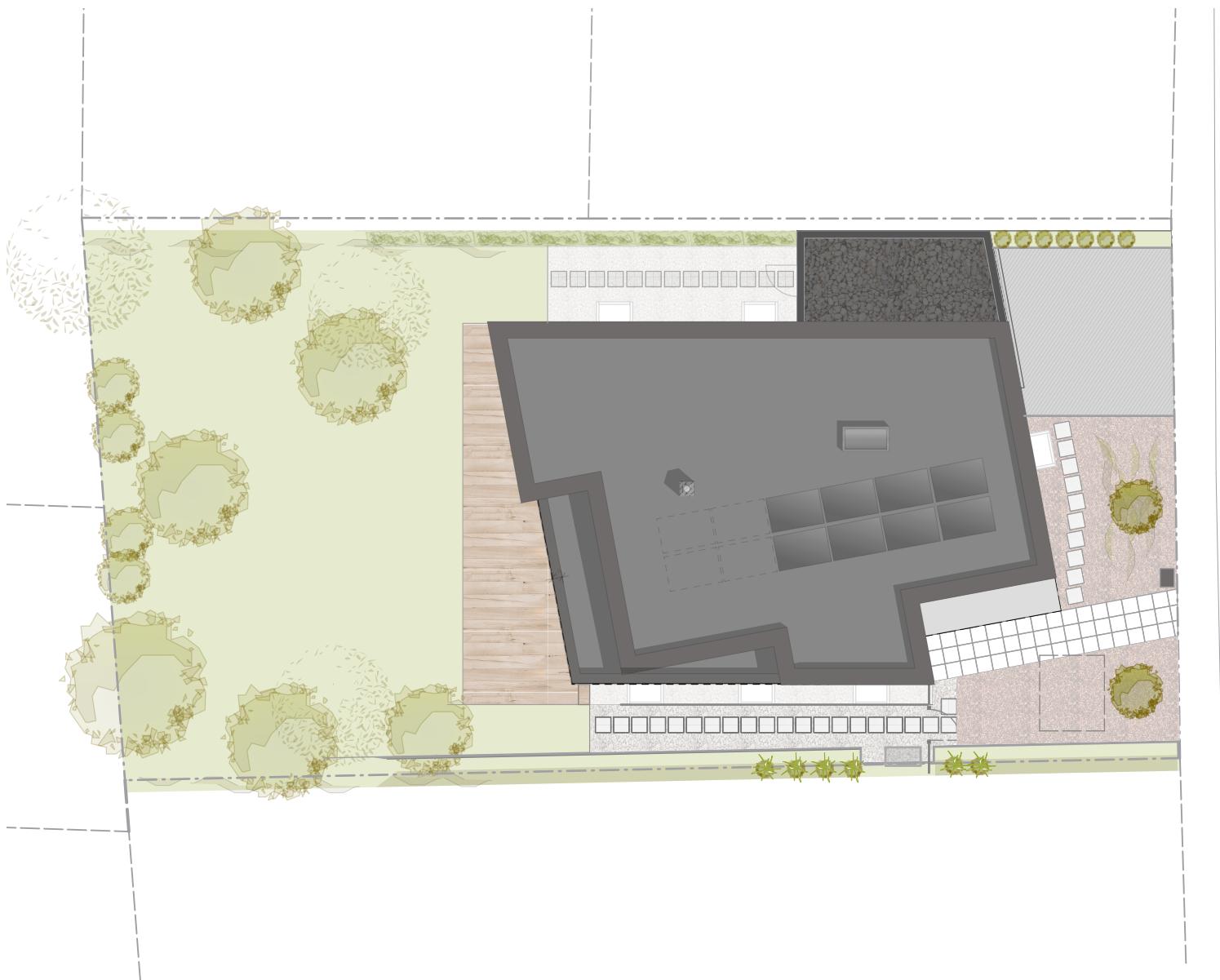
---

**DUO PLAN IMMO GMBH**

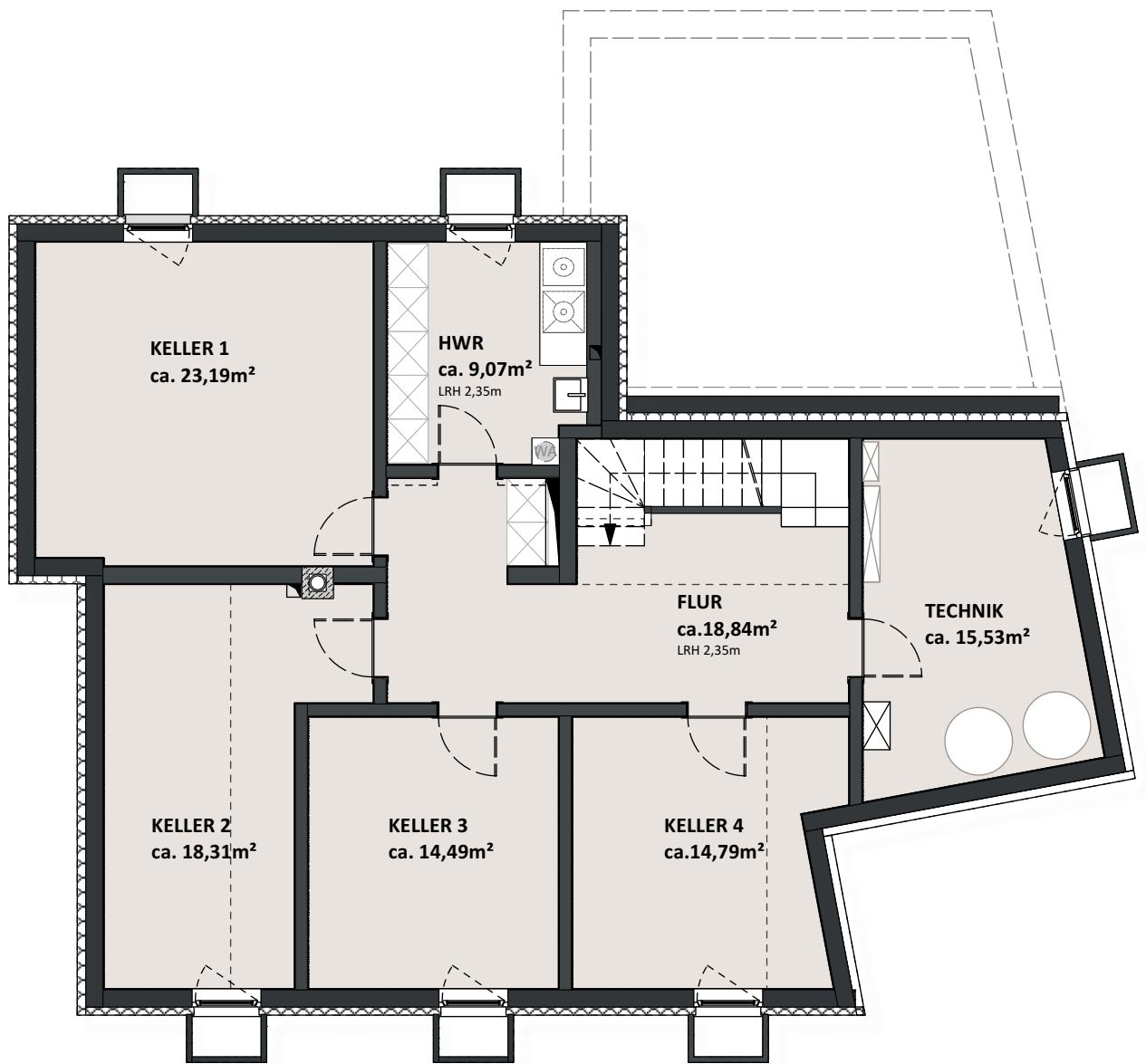
Wohnfläche Gesamt: 293,96 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 625 m<sup>2</sup>



Lageplan M 1:500



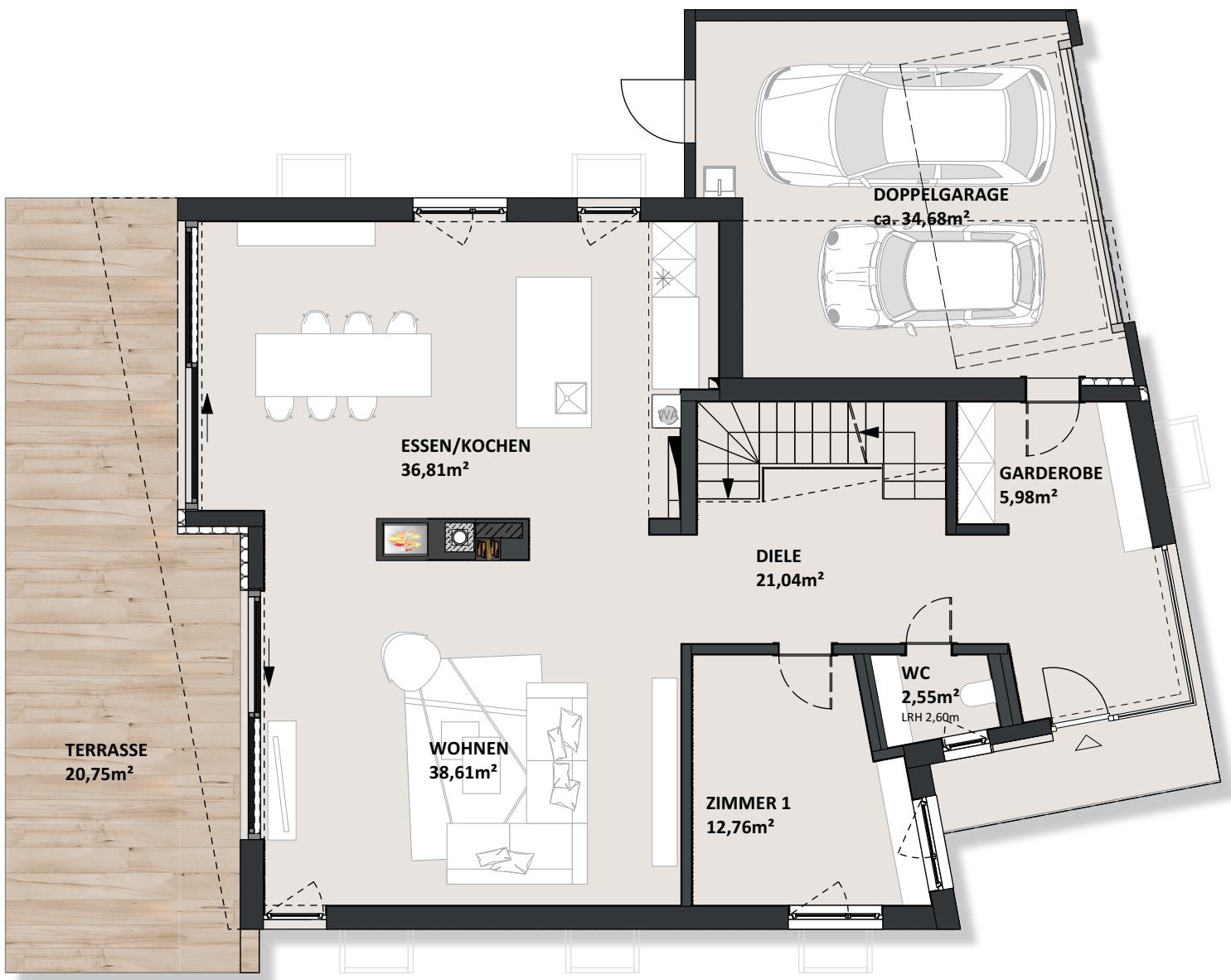
Freiflächenplan M 1:200



## Kellergeschoß M 1:100

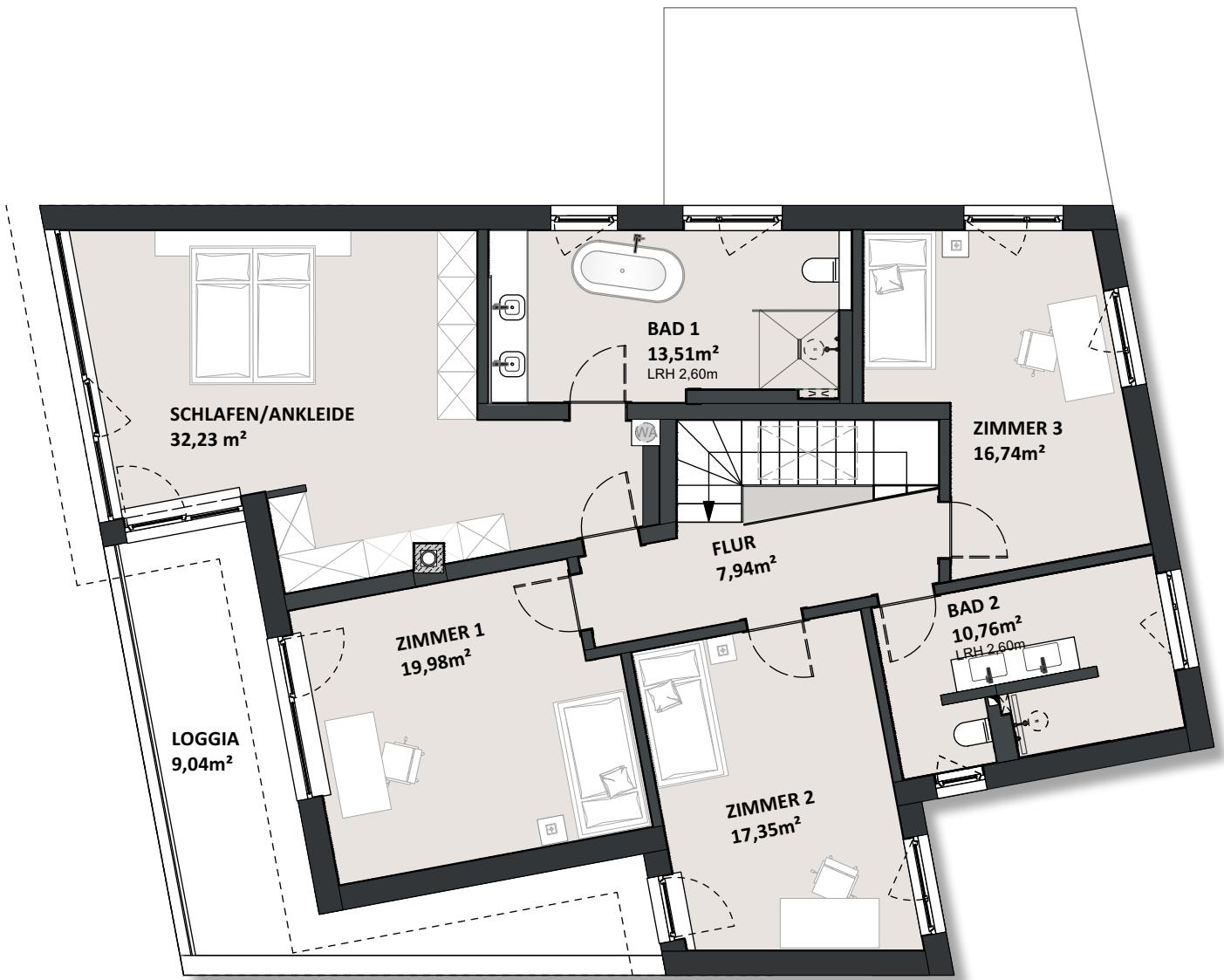
Nutzfläche KG, inkl. HWR:  
Wohnfläche KG:

ca. 80,95 m<sup>2</sup>  
ca. 27,91 m<sup>2</sup>



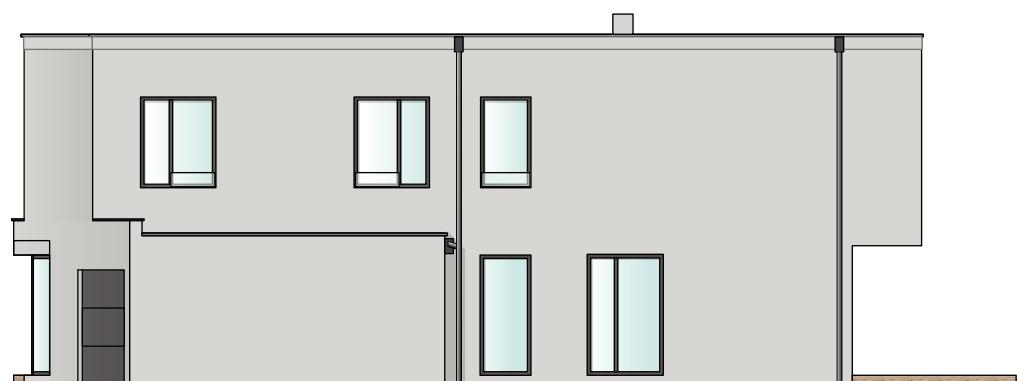
Erdgeschoss M 1:100

Wohnfläche EG: 138,5 m<sup>2</sup>



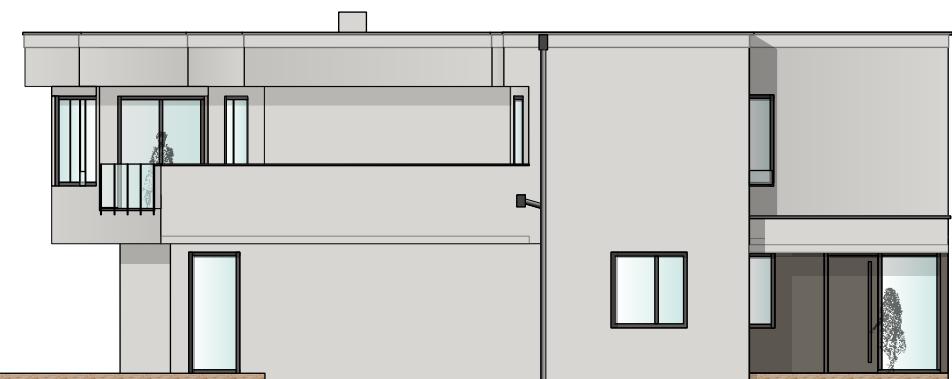
Obergeschoss M 1:100

Wohnfläche OG: 127,55 m<sup>2</sup>



## Ansichten

Ost & Nord



## Ansichten

West & Süd

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Dreieich-Buchschlag  
 Quellenweg 1, 63303 Dreieich-Buchschlag  
 Bauherr: DUO PLAN Immo GmbH, Goethering 64 a , 63303 Dreieich-Götzenhain

Berechnung der Wohnfläche

Aufgestellt am 18.09.2025

Bezeichnung

WF ca. m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss**

Hauswirtschaftsraum	9,07
Flur	18,84

---

**Wohnfläche KG**

**27,91**

**Erdgeschoss**

Diele	21,04
Garderobe	5,98
WC	2,55
Kochen/Essen	36,81
Wohnen	38,61
Zimmer 1	12,76
Terrasse (41,50m <sup>2</sup> /2)	20,75

---

**Wohnfläche EG**

**138,50**

**1. Obergeschoss**

Flur	7,94
Schlafen/Ankleide	32,23
Bad 1	13,51
Zimmer 1	19,98
Zimmer 2	17,35
Zimmer 3	16,74
Bad 2	10,76
Loggia (18,08m <sup>2</sup> /2)	9,04

---

<b>Wohnfläche 1.OG</b>	<b>127,55</b>
------------------------	---------------

**Gesamt Wohnflächen ca. m<sup>2</sup>**

**293,96**

---

**Wohnflächenberechnung**

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Dreieich-Buchschlag  
 Quellenweg 1, 63303 Dreieich-Buchschlag  
 Bauherr: DUO PLAN Immo GmbH, Goethering 64 a, 63303 Dreieich-Götzenhain

Berechnung der Nutzflächen		Aufgestellt am 18.09.2025
Bezeichnung	NF ca. m <sup>2</sup>	VF ca. m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoß</b>		
Keller 1	23,19	
Keller 2	18,31	
Keller 3	14,49	
Flur		19,11
Treppe		4,11
Technik	15,53	
HWR	9,07	
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>80,59</b>	
<b>Verkehrsfläche KG</b>		<b>23,22</b>
<b>Erdgeschoss</b>		
Diele		19,85
Treppe		4,46
Garderobe	6,21	
WC	2,46	
Kochen/Essen	37,47	
Wohnen	38,78	
Zimmer 1	12,93	
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>97,85</b>	
<b>Verkehrsfläche EG</b>		<b>24,31</b>
<b>1. Obergeschoß</b>		
Flur		8,01
Schlafen/Ankleide	32,02	
Bad 1	13,95	
Zimmer 1	19,90	
Zimmer 2	17,49	
Zimmer 3	16,59	
Bad 2	10,81	
<b>Nutzfläche 1.OG</b>	<b>110,76</b>	
<b>Verkehrsfläche 1.OG</b>		<b>8,01</b>
<b>Terrasse (41,19m<sup>2</sup>/2)</b>	<b>20,60</b>	
<b>Loggia (19,13m<sup>2</sup>/2)</b>	<b>9,57</b>	
<b>Nutzfläche Terrassen/Balkon</b>	<b>30,17</b>	
<b>Garage</b>	<b>34,68</b>	
<b>Nutzfläche Garage</b>	<b>34,68</b>	
<b>Gesamt Nutzfläche ca. m<sup>2</sup></b>	<b>354,05</b>	
<b>Gesamt Verkehrsfläche ca. m<sup>2</sup></b>		<b>55,54</b>

## Nutzflächenberechnung

# **Neubau Buchschlag Einfamilienwohnhaus**

Mit Doppelgarage | 293m<sup>2</sup> | 7 Zimmer  
Entworfen und realisiert durch DUO PLAN Frankfurt  
[www.duo-plan.de](http://www.duo-plan.de)

Auf einem 625m<sup>2</sup> großen Grundstück in Buchschlag steht das hochwertige Einfamilienwohnhaus mit 293m<sup>2</sup> Wohnfläche, das sich durch klare Architektur, großzügige Raumaufteilung und höchster Ausführungsqualität auszeichnet.

Der Mittelpunkt des Lebens spielt sich rund um den Kamin ab, der den Wohn- und den Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoss miteinander verbindet.  
Die großräumige Doppelgarage lässt sich direkt vom Haus über die Garderobe erschließen.  
Im Obergeschoss befinden sich die vier Schlafräume und zwei Badezimmer.

Das Haus ist von Grünflächen umgeben und strahlt sowohl über die großen Verglasungen als auch die Verbindung in den Garten über Terrasse und Balkon eine ruhige und naturnahe Atmosphäre aus.

Überzeugend ist das Haus durch seine Proportionen, 2,40m hohen 3-fachverglasten Holzfenstern und gleich hohen, lackierten Innentüren, dem lichtdurchfluteten Eingang und Garderobenbereich.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Elternsuite, bestehend aus Schlafzimmer, Ankleide und luxuriösem Masterbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche und praktischem Wäscheabwurf.

Drei helle Kinderzimmer und ein modernes Kinderbad mit einem Doppelwaschtisch, sowie eine sonnige Loggia in Südwestausrichtung runden das Konzept harmonisch ab.

Die Faltwerkstatt aus Eichenholz mit Ganzglasgeländer verbindet die Etagen und lässt natürliches Tageslicht durch ein Oberlicht bis ins Erdgeschoss fluten.

Ein rund um fertig gestalteten Garten mit altem Baumbestand, Rollrasen und Bewässerungsanlage komplettieren die Immobilie perfekt.

Die Elektrik funktioniert über Smarthome, Magnetkontakte für eine Alarmanlage sind vorgerüstet.

Das Haus ist vollunterkellert (weiße Wanne) und bezugsfertig ausgeführt.

Auf dem hochgedämmten Flachdach ist eine effiziente Photovoltaikanlage installiert.

Die Immobilie liegt in Dreieich-Buchschlag in einer ruhigen Wohnstraße mit perfekten Anbindung nach Frankfurt.

---

**DUO PLAN IMMO GMBH**

Beschreibung



## Fotografien

Ansichten Nord-Ost , Masterbad, Ansicht Süd