

Exposé

Stadthaus in im vorderen Westerwald Traumhaus Rhein-Main-Westerwald



Objekt-Nr. OM-218768

Stadthaus

Verkauf: **860.000 €**

Mobil: 0171 4400888

56457 im vorderen Westerwald
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.227,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	206,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie lieben das Besondere? Das Unverwechselbare? Die Einzigartigkeit eines echten Unikates? Dann wird man Sie schon bald um diese wunderschöne Immobilie beneiden. Und Sie werden sie lieben. Und Sie werden begeistert sein von dem Wohngefühl, das Sie schon beim Betreten des Grundstücks umschmeichelt.

So außergewöhnlich u. wunderschön wie die Lage der Immobilie, so hinreißend gestalten sich auch die Wohnräume dieses schlicht im Bauhaus-Stil gebauten Architekten - Hauses. Frei nach Feng Shui, der Harmonisierung vom Menschen mit seiner Umgebung, wurde auch die Gestaltung der Wohn- und Lebensräume vorgenommen. Verliebt im Detail und in Verbundenheit mit der das Haus umgebenden Natur spüren Sie schon beim Betreten des Hauses die Exklusivität dieses einzigartigen Wohngefühls, das sich durch alle Räume dieser besonderen Immobilie fortsetzt und Sie und Ihre Lieben zu positiven Ergebnissen bei Gesundheit, Erfolg und in der Harmonie führen wird.

Dann "Herzlich Willkommen" im Erdgeschoß!

Hier schmückt ein alter und edler Terrazzo-Boden den Eingangsbereich, von dem aus 3 Türen in jeweils 2 Wohnräume und den Keller- sowie Hauswirtschaftsbereich führen. Ebenso im Erdgeschoß befindet sich eine Dusche mit WC- und Waschgelegenheit, ein Fitness- bzw. Hobbyraum, ein Weinkeller und natürlich die Energieanlage des Gebäudes mit Flüssig-Gas als Primärenergie. Dank eines Erdtanks sind Sie unabhängig von der städtischen Gasversorgung und wählen die Befüllung entsprechend der Gaspreisentwicklung.

Gleich vom Erdgeschoß führen Sie die Stufen der Designwendeltreppe zur Hauptwohnebene und dem Herzstück der Wohnraumaufteilung. Von Licht und dem Gefühl der Freiheit umgeben verschmelzen hier die angegliederten Wohnräume, wie der Wintergarten mit Panoramafenster, das Schlafzimmer, das mediterrane Bad, der offene und mit MIELE-Geräten ausgestattete Küchenbereich nebst einem echten General Electric Kühlschrank, der Ankleideraum und der Aufgang zum wunderschönen Penthouse-Zimmer.

Hier ein kleines Video (Bitte Link kopieren und in Browser öffnen):

<https://www.facebook.com/share/r/5cYMUZZBo14gccs5/>

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine ganze Reihe bemerkenswerter Ausstattungsmerkmale. Abgesehen von nachhaltigen Baumaterialien, wie etwa dem echten Bambusparkettboden auf der Hauptwohnebene, ist die Immobilie auch in Teilbereichen (z.B. Küche, Bad und Dusche) mit einer Fußbodenheizung versehen.

Edle Parketthölzer befinden sich aber auch im Wohnbereich im Erdgeschoß und dem Penthouse-Zimmer. Gleiches gilt für den Fliesenbelag, der auch die Kellerräume und den Hauswirtschaftsraum zu "Wohnräumen" aufwertet. Dabei sind Farbgestaltung und Materialien auf die jeweiligen Räume abgestimmt und der hier und da gewollte mediterrane Eindruck unterstreicht das gesamtgestalterische Konzept bei der Planung der Räume.

Umsäumt von großen Glasfenstern rund um die Hauptwohnebene flutet das Licht in seinen Spektralfarben auch das mediterran gestaltete Bad, welches mit erhöhter Wannenlage und seinen beheizten Stufen ein unbeschreiblich schönes Badegefühl vermittelt.

Raumhohe Spiegeltüren mit Effektschliff, echter, modern angepasster Stuck, Pilaster und weitere Stilelemente im gesamten Haus und hochwertige Granite u.a. in Bad und Küche und an den Wänden spiegeln die zeitlose Eleganz der verwendeten Materialien wieder. Ist das große zu den Wasserfällen hin positionierte Panoramafenster soeben noch das Highlight im sonnendurchfluteten Wintergarten, spricht auf der Wohnebene der mit Methanol beheizbare Hundertwasserkamin für die stilvolle Eleganz im Zusammenspiel von Zeit und Raum im Wohndesign. Und wenn allabendlich die wohlplatzierten Lichteffekte Haus, Garten und die umgebende Natur miteinander verschmelzen lassen, bestätigt auch dies die Exklusivität und Außergewöhnlichkeit dieser wirklich einzigartigen Immobilie, die in ihrem unverwechselbaren Baustil nebst Grund- und Boden zu einem wertvollen und echten Immobilien-Unikat geworden ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis liegt vor und wurde am 17.08.2021 erstellt. Alle Angaben ca.-Angaben. Fragen und Infos dazu im persönlichen Gespräch.

Hier ein kleines Video (Bitte Link kopieren und in Browser öffnen):

<https://www.facebook.com/share/r/5cYMUZZBo14gccs5/>

Lage

Ein echtes Unikat ist diese wunderschön gelegene Immobilie im Einzugsgebiet der Rhein-Main Region. Denn die Weltstadt Frankfurt erreichen Sie mit dem Auto in etwas mehr als einer Stunde über die A3. Zeitsparender für Pendler ist die Alternative in Nutzung der vom Immobilienstandort etwa gleich weit entfernt gelegenen beiden ICE-Bahnhöfen in Limburg u. Montabaur. Natürlich ist auch die A45 mit 2 nahegelegenen Anbindungen nicht weit entfernt und so sind auch Berufspendler mit ihrem Fahrziel flexibel. Die Immobilie selbst liegt im Herzen einer kleinen Stadt in exklusiver u. unverbauter Wohnlage. Umgeben von einer Natur, wie sie die Evolution in Millionen von Jahren geschaffen hat. Ihr Grundstück ist ein echtes Zeugnis dieser Zeitepoche. Und jeder Besucher wird Sie um die Einzigartigkeit dieses naturbelassenen Grundstücks beneiden.

Z.B führt vom privaten Waldparkplatz eine weit ausladende Treppe hinauf zum Haus, das natürlich auch vom Zufahrtsweg über weniger Stufen zum Haupteingang hin erreichbar ist. Schmiedeeiserne Zäune und Treppengeländer entlang der Wege zeugen von echter Handwerkskunst und vervollständigen den gelungenen Eindruck baugestalterischer Harmonie, den das Grundstück hinterlässt.

3 Wasserfälle, ein Fisch- u. Seerosenteich sind weitere Hingucker auf der Naturanlage auf der es viele verschiedene Sitz - und Erholungsebenen gibt. Mag man es schattig und kühl, nutzt man die natürliche, Gesundheit spendende Kühlung des stattlichen Baumbestandes. Mag man eher die Sonne, gibt es um das Penthouse-Zimmer viele sonnendurchflutende Liege- und Sitzmöglichkeiten. Und von der Rund-um-Dachterrasse genießt man einen atemberaubenden Ausblick auf die kleine Stadt und den über ihr liegenden Sonnenuntergang, der gerade von hier aus besonders eindrucksvoll zu beobachten ist. Und wo es täglich mehr zu entdecken gibt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht v. Wald Frühjahr

Exposé - Galerie



Hausansicht Frühjahr



Blick aufs Haus

Exposé - Galerie



Hausansicht Winter



Haus vorn Teilansicht

Exposé - Galerie



Ansicht von Treppe



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht v. Wald Winter



Hausansicht v. Teich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Fisch-Teich mit Wasserfall

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Parkplatz



Blick vom Teich Winter



Blick auf Teil der Terrasse

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Kamin

Exposé - Galerie



Teilansicht der Küche



Teil- Bad-Ansicht

Exposé - Galerie



Blick auf Dusche



Penthouse-Zimmer Teilansicht



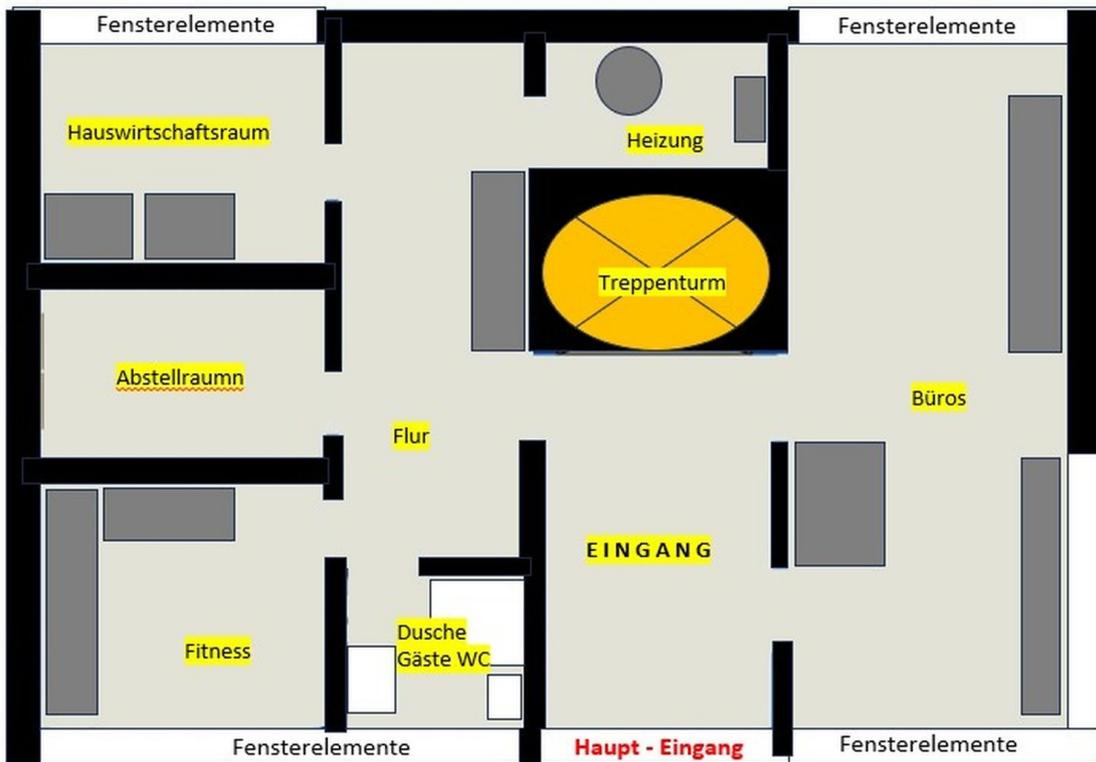
Blick in den Wald

Exposé - Galerie



Einfahrt Privat-Parkplatz

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

