

# Exposé

## Stadthaus in im vorderen Westerwald

### Architektenhaus Rhein-Main-Westerwald - Unikat



Objekt-Nr. OM-218768

#### Stadthaus

Verkauf: **659.000 €**

56457 im vorderen Westerwald  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.227,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Architektonisches Meisterwerk auf historischem Grund: Bauhaus-Ästhetik mit Panoramablick

In exponierter und absolut einzigartiger Lage des Westerwaldes erwartet Sie ein Architektenhaus, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht. Dieses Anwesen ist nicht nur ein Statement moderner Baukunst, sondern thront auf einem Grundstück, das eine faszinierende Geschichte der Evolution erzählt: Eindrucksvolle Basaltsäulen zeugen von der geologischen Entstehung der Region und verleihen dem Anwesen eine unvergleichliche, fast schon magische Aura.

Einzigartige Lage mit Weitblick:

Dieses Unikathaus besticht durch seine unverbaubare Fernsicht. Durch die erhöhte Position genießen Sie einen Panoramablick, der Ruhe und Weite vermittelt – ein Privileg, das in dieser Form nur selten auf den Markt kommt. Hier verschmelzen die Grenzen zwischen der klaren, reduzierten Bauhaus-Architektur und der rauen, ursprünglichen Schönheit der Natur.

Licht, Raum und Energie im Einklang

Als klassisches Architektenhaus konzipiert, folgt das Gebäude einer klaren Linie, die Struktur mit Offenheit verbindet. Die Hauptwohnetage ist geprägt von lichtdurchfluteten Räumen, die durch eine Feng-Shui-orientierte Raumführung eine besondere Balance finden. Ob im großzügigen Wohnbereich oder im gemütlichen Wintergarten: Überall erleben Sie ein Ambiente, das Konzentration im Home-Office fördert und zugleich den idealen Rahmen für entspannte Familienmomente bietet.

Eine Gartenlandschaft als privates Resort

Das weitläufige Naturgrundstück ist eine Hommage an die Elemente. Während der alte Baumbestand und sanft plätschernden Wasserfälle mit ihren Zierteichen für ein gesundes Mikroklima und akustische Entspannung sorgen, bilden die natürlichen Basaltformationen das historische Fundament Ihres Zuhauses.

Arbeiten und Verweilen:

Die umlaufende Dachterrasse nutzt die einzigartige Topografie, um Arbeit und Lebensqualität auf höchstem Niveau zu vereinen.

Die exklusiven Highlights auf einen Blick:

- Individuelles Architektenhaus: Einzigartige Planung im zeitlosen Bauhaus-Stil.
- Geologisches Unikat: Besonderes Grundstück mit charakteristischen Basaltsäulen als Zeugen der Erdgeschichte.
- Unverbaubarer Fernblick: Exponierte Lage mit beeindruckender Weitsicht über die Stadt und den Westerwald.
- Harmonisches Raumkonzept: Feng-Shui-geprägte Grundrisse für maximale Energiebalance und Fokus.
- Natur pur: Parkähnliches Areal mit Wasserfällen, Teichen und eigenen Parkplätzen

Dieses Objekt ist mehr als eine Immobilie – es ist ein einzigartiges Unikat und ein Rückzugsort für Individualisten, die das Besondere suchen und die Verbindung aus Architektur, Geschichte und unvergleichlicher Natur zu schätzen wissen.

## Ausstattung

Exquisite Ausstattung und handverlesene Details: Wo Wohndesign auf Leidenschaft trifft

Diese Immobilie definiert Luxus nicht nur über Quadratmeter, sondern über die außergewöhnliche Qualität ihrer Materialien und ein durchdachtes gestalterisches

Gesamtkonzept. Jedes Element wurde mit Blick auf Langlebigkeit, Ästhetik und ein mediterranes Lebensgefühl ausgewählt.

### Edle Materialien und nachhaltiger Komfort

Bereits beim Betreten der Hauptwohnebene spüren Sie die Wertigkeit: Nachhaltiges, echtes Bambusparkett sorgt für ein warmes, exklusives Barfuß-Gefühl. In den strategisch wichtigen Bereichen wie der Küche sowie im Bad und im Duschbereich garantiert eine Fußbodenheizung behagliche Wärme. Auch das Erdgeschoss und das Penthouse-Zimmer bestechen durch edle Parketthölzer, während hochwertige Fliesenbeläge selbst den Hauswirtschaftsraum und die Kellerräume optisch aufwerten und wohnlich integrieren.

### Ein Bad als Wellness-Oase über den Dächern der Stadt

Das mediterran gestaltete Badezimmer ist ein Meisterwerk der Lichtplanung. Bodentiefe Glasfronten lassen das natürliche Lichtspektrum den Raum fluten. Das absolute Highlight: Eine erhöhte Wannenlage mit direktem Stadtblick und beheizten Stufen – ein Detail, das tägliche Entspannung auf höchstem Niveau verspricht.

Zeitlose Eleganz in jedem Winkel Die Liebe zum Detail zeigt sich in der gesamten Architektur:

- Stilelemente:** Raumhohe Spiegeltüren mit edlem Effektschliff, maßgeschneiderter echter Stuck und klassische Pilaster verleihen den Räumen eine herrschaftliche Note.
- Naturstein:** Hochwertiger Granit in Bad und Küche sowie an ausgewählten Wandelementen spiegelt die Beständigkeit und zeitlose Eleganz des Hauses wider.
- Design-Akzente:** Im Wintergarten bildet das riesige Panoramafenster mit Blick auf die plätschernden Wasserfälle das visuelle Zentrum. Im Wohnbereich setzt der Hundertwasserkamin (Methanol-Betrieb) ein künstlerisches Statement und verbindet wohlige Wärme mit stilvoller Design-Avantgarde.

### Lichtdramaturgie und Atmosphäre

Wenn der Tag endet, entfaltet das Haus seine ganz eigene Magie. Ein präzise abgestimmtes Lichtkonzept lässt die Architektur im Innenraum mit der illuminierten Gartenlandschaft und der umliegenden Natur verschmelzen. Diese Symbiose aus Licht, Raum und hochwertigsten Materialien macht die Immobilie zu einem unverwechselbaren Unikat, das seinen Wert über Generationen behält.

#### **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 mit Gültigkeitsdatum bis zum 17.08.2031 erstellt. Weitere Nachweise zur Dämmung und den verwendeten Baumaterialien sind einsehbar.

Das Haus wird mit einer modernen, neuwertigen Gasheizung betrieben und hat beste Messergebnisse im Energieverbrauch. Die komplette Heizung wie auch das Warmwasser können ferngesteuert geregelt werden. Da die Heizung mit Flüssiggas betrieben wird, sind Sie unabhängig von den wechselnden Gaspreisen und haben mehr Gestaltungsfreiheit auf dem Gasmarkt beim Bezug durch Lieferanten.

•**Hinweis:** Die im Exposé enthaltenen Angaben sind Circa-Werte und entsprechen dem Wissensstand des Verkäufers. Weitere Auskünfte und Erläuterungen erfolgt gerne im gemeinsamen Gespräch.

## **Lage**

Symbiose aus Bauhaus-Moderne und Erdgeschichte: Ihr privates Refugium mit Panoramablick

Exklusives Architektenhaus in unverbaubarer Bestlage – Westerwald / Einzugsgebiet Rhein-Main

Willkommen in einer Immobilie, die keine Kompromisse eingeht. Inmitten einer charmanten Kleinstadt im Westerwald, hoch gelegen auf einem geschichtsträchtigen Areal mit eindrucksvollen Basaltsäulen, erwartet Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Dieses Architektenhaus im Bauhaus-Stil ist ein echtes Unikat für Individualisten, die das Besondere suchen: Klare Linien, energetische Harmonie durch Feng-Shui und eine Naturkulisse, die ihresgleichen sucht.

**Lage & Anbindung:** Rückzugsort mit Weltstadt-Anschluss

Trotz der idyllischen und ruhigen Lage genießen Sie eine erstklassige Infrastruktur. Die Metropolregionen Frankfurt am Main, Köln und Koblenz sind über die A3 in kurzer Zeit erreichbar. Für Pendler bieten die nahegelegenen ICE-Bahnhöfe in Limburg und Montabaur eine zeitsparende und komfortable Verbindung in die City. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – ohne auf die Vorteile urbaner Nähe zu verzichten.

**Architektur & Energie:** Wohnen im Fluss

Die Architektur folgt der Philosophie der Reduktion und Klarheit.

- **Feng-Shui-Konzept:** Die gesamte Raumführung wurde nach energetischen Gesichtspunkten gestaltet. Das Ergebnis ist eine spürbare Balance, die Konzentration im Home-Office fördert und Erholung im privaten Bereich maximiert.
- **Licht & Weite:** Offene Funktionszonen bieten flexiblen Raum für Paare oder die kleine Familie mit einem Kind. Der winterfeste Wintergarten und die umlaufenden Außenflächen lassen die Grenzen zwischen modernem Interieur und der Natur verschwimmen.

**Das Grundstück:** Ein Privates Natur-Resort

Auf Ihrem großzügigen Eigenland genießen Sie eine Privatsphäre, die keine Penthouse-Wohnung bieten kann.

- **Geologische Einzigartigkeit:** Die natürlichen Basaltsäulen auf dem Grundstück erzählen eine Jahrmillionen alte Geschichte der Evolution und bilden eine majestätische Kulisse.
- **Wasser & Ruhe:** Per Fernbedienung steuerbare Wasserfälle und zwei liebevoll angelegte Zierteiche schaffen eine Atmosphäre von purer Gelassenheit.
- **Maximale Autonomie:** Dank eigenem Zufahrtsweg, privatem Parkplatz und einem unabhängigen Zugangskonzept genießen Sie volle Freiheit – ganz ohne die Kosten oder Abstimmungszwänge einer Eigentümergemeinschaft.

**Die Highlights auf einen Blick:**

- **Architektenhaus im Bauhaus-Stil:** Zeitloses Design mit werthaltiger Bausubstanz.
- **Unverbaubarer Fernblick:** Ein Panorama, das Ihnen für immer erhalten bleibt.
- **Feng-Shui-Raumführung:** Optimale Energiebalance für Wohlbefinden und Fokus.
- **Exklusives Grundstück:** Basaltsäulen, alter Baumbestand und smarte Wasserinstallationen.
- **Sicherheit:** Eigener Grund, privater Zugang und keine Gemeinschaftskosten.
- **Perfekte Infrastruktur:** Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

**Ein Investment in Lebensqualität und Sachwert**

In Zeiten volatiler Märkte bietet diese Immobilie nicht nur einen sicheren Inflationsschutz, sondern eine langfristige Wertsteigerung durch ihre außergewöhnliche Lage und Architektur. Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus – Sie sichern sich ein Stück Erdgeschichte und einen stabilen Lebensraum für Ihre Zukunft.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Energie dieses Anwesens begeistern.

**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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



akt. Frühlingsbild v.Teich aus

# Exposé - Galerie



Gartenansicht Seite



Front-Ansicht Abenddämmerung

# Exposé - Galerie



Lageansicht nachts



Nachtansicht vom Teich

# Exposé - Galerie



Hausansicht v. Garten Frühjahr



Hausansicht v. Teich Winter

# Exposé - Galerie



Seitenansicht vom Garten



Wasserfälle Teich oben

# Exposé - Galerie



Hausansicht v. Garten Winter



Hausansicht v. Teich

# Exposé - Galerie



Hausansicht Haupteingang



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Fisch-Teich unten



Treppenaufgang Parkplatz



Blick vom Teich Winter

# Exposé - Galerie



Blick auf Dachterrasse



Wohn-Essbereich Teilansicht

# Exposé - Galerie



Küchenelement frei Teilansicht



Hundertwasser- Kamin

# Exposé - Galerie



Teilansicht Küche



Teilansicht Bad

# Exposé - Galerie



Teilansicht Bad



Blick auf Dusche



Blick in den Wald

# Exposé - Galerie



Einfahrt Privat-Parkplatz



Basalt - Millionen Jahre alt

# Exposé - Galerie



Lageansicht unter Schloßwald



Blick auf die Stadt

# Exposé - Galerie



Blick über Wintergarten nachts



Treppenaufgang nachts

# Exposé - Galerie



Haupteingang



Penthouse bei Nacht

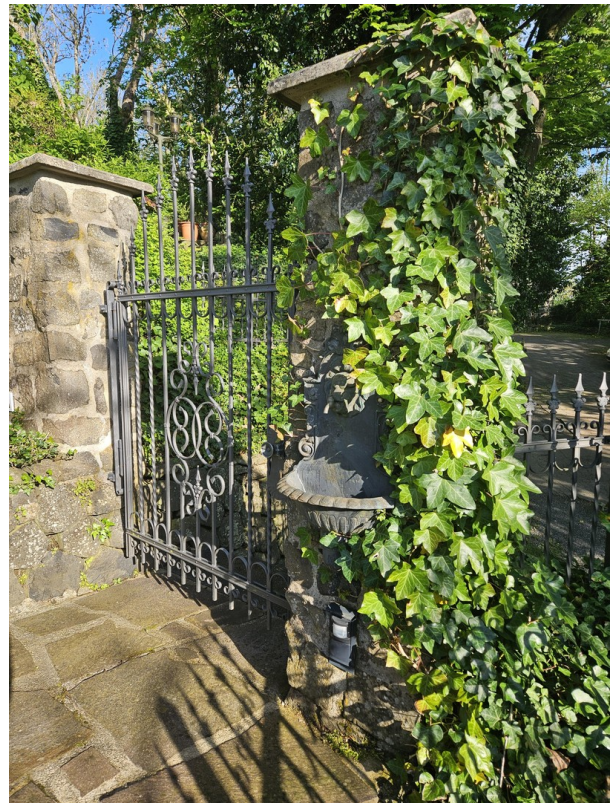
# Exposé - Galerie



Eingang zum Haus



Erste Fischfütterung 2026



Brunnen am Haupteingang

# Exposé - Galerie



Verwunschene Einblicke



Jetzt blüht es überall ...

# Exposé - Galerie

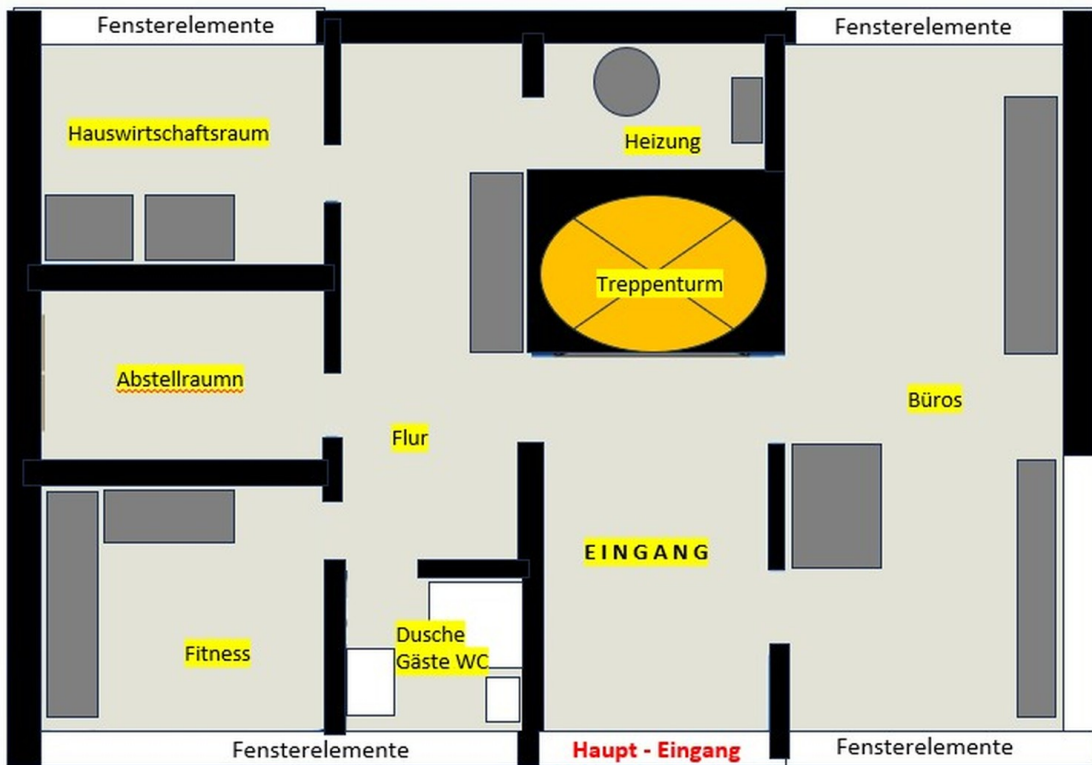


Frontansicht

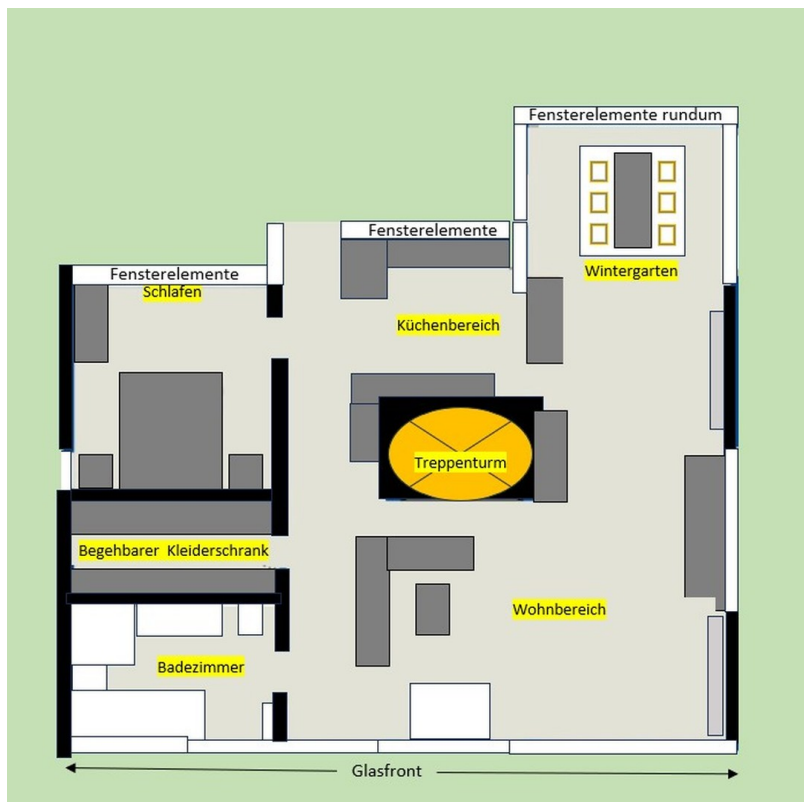


Frühjahr rund ums Haus

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

