

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Diez

### Wohnen mit Geschichte – außergewöhnliche Architektenwohnung mit Weitblick u. Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-423306**

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **446.000 €**

Ansprechpartner:  
D. Virnich

Schlossberg 20  
65582 Diez  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1888	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	118,88 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	41,30 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die repräsentative Dachgeschoss-Wohnung verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort: In einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1888 (ehemalige Elementarschule, später Katasteramt) entstand im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung 2013/2014 eine hochwertige Architektenwohnung mit loftartigem Charakter und beeindruckender Raumwirkung.

Mit einer Bodenfläche von ca. 128,5 m<sup>2</sup> (bereinigte Wohnfläche ca. 118,9 m<sup>2</sup>) zuzüglich Bücher-Empore und Gäste-Empore bietet die Wohnung deutlich mehr Raum als eine klassische Etagenwohnung. Großzügige Blickachsen, luftige Höhen und sorgfältig ausgearbeitete Details prägen das Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist die rund 80 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die 2017 vollständig neu hergestellt wurde und einen freien Weitblick bietet.

Das Dachgeschoss wurde energetisch hochwertig saniert (u. a. Aufdachdämmung und Zwischensparrendämmung), ergänzt durch ökologische Materialien wie Lehmbausteine und Holzfaserdämmplatten. Die komplette Verrohrung wurde erneuert, der vorhandene Parkettboden fachgerecht vom Schreiner aufgearbeitet.

Heute wird das Ensemble als Kombination aus Wohnen und Arbeiten genutzt: Neben der angebotenen Wohnung beherbergt das Gebäude 2 weitere Wohnungen, eine Architektengemeinschaft sowie zwei Bestell-Praxen (eine eigengenutzt durch den Eigentümer, eine vermietet).

Abends und am Wochenende haben Sie den Altbau für sich alleine.

## Ausstattung

Der offen bis unter das Dach geführte Wohn-Ess-Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Eine integrierte Bücherempore, erreichbar über eine Leiter, verleiht dem Raum zusätzliche Großzügigkeit und Aufenthaltsqualität. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche (Next125 von Schüller) fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Sämtliche Velux-Dachfenster sind elektrisch betrieben (Solarmodul) und im Wohnbereich zusätzlich mit einer Beschattungsanlage ausgestattet.

Im Wohnbereich wurde Claytec-Designputz mit Aluminiumzuschlag verarbeitet, im hinteren zweiten Flur Claytec mit Strohzuschlag. Die Türen sind mit eleganten Design-Lisenen versehen. In den Bereichen der entfernten Wände wurde das Parkett vom Schreiner fachgerecht ergänzt und angepasst.

Auch das Kinder- bzw. Gästezimmer verfügt über eine Empore, nutzbar als zusätzlicher Schlaf- oder Spielbereich und über eine Leiter erschlossen. Über dem Bad und dem Ankleidezimmer befindet sich ein Speicher, erreichbar über eine Einschubtreppe. Dort ist der aufgeständerte Durchlauferhitzer installiert, der die Warmwasserversorgung des Badezimmers gewährleistet.

Das Bad mit ital. Fliesen ist hochwertig ausgestattet mit Waschtisch-Spiegelschrank-Kombination, Badewanne sowie großzügiger Walk-in-Dusche. Das Ankleidezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich.

Im oberirdischen Keller im Anbau befinden sich zwei geflieste Kellerräume mit Tageslichtfenstern. Die angrenzende Waschküche bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlich stehen im Altbau ein ehemaliger Sozialraum sowie eine Küche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, ergänzt durch einen kühlen Getränkekeller.

Telekom- und Vodafone-Anschlüsse sind vorhanden. Ein Glasfaseranschluss ist bereits beantragt, der Ausbau steht noch aus.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung mit Blick auf das Grafenschloss befindet sich in begehrter Südhanglage oberhalb der Diezer Altstadt und Innenstadt. Dank der zentralen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar.

Das Gebäude liegt an einer eigenen Zufahrt (Privatstraße) am Schlossberg und bietet durch die erhöhte Lage eine angenehm ruhige, zurückgezogene Wohnsituation mit guter Erreichbarkeit.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick über Diez

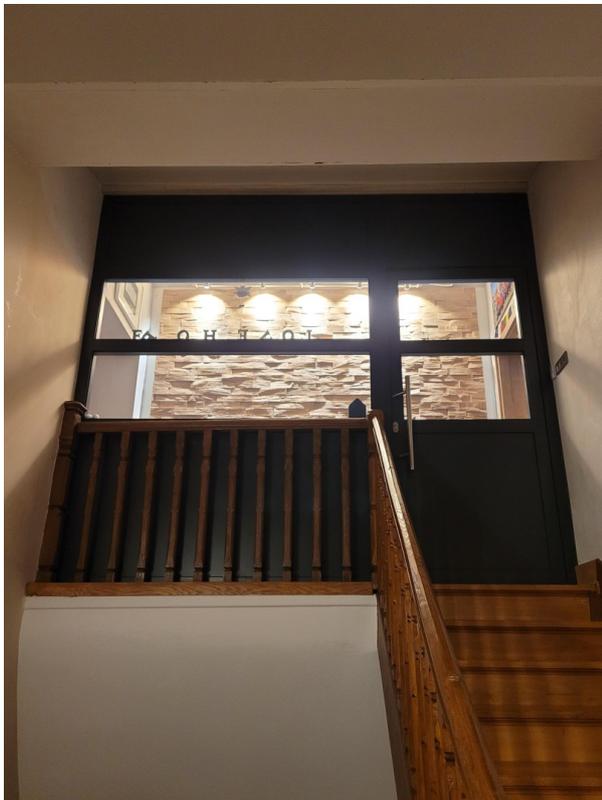


Kochen+Essen mit Schlossblick

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingang Wohnung



Brandschutztür

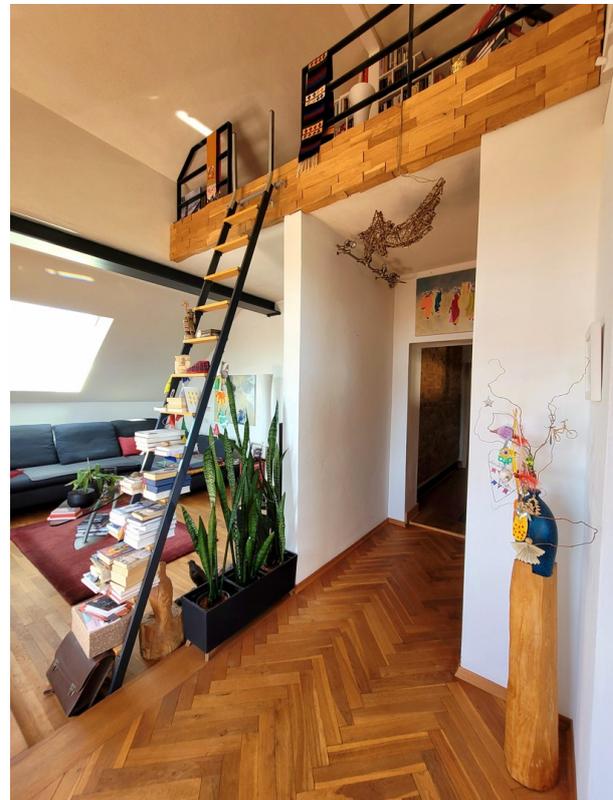
# Exposé - Galerie



Flur mit sägerauer Eichenwand



Garderobe sägeraue Eiche

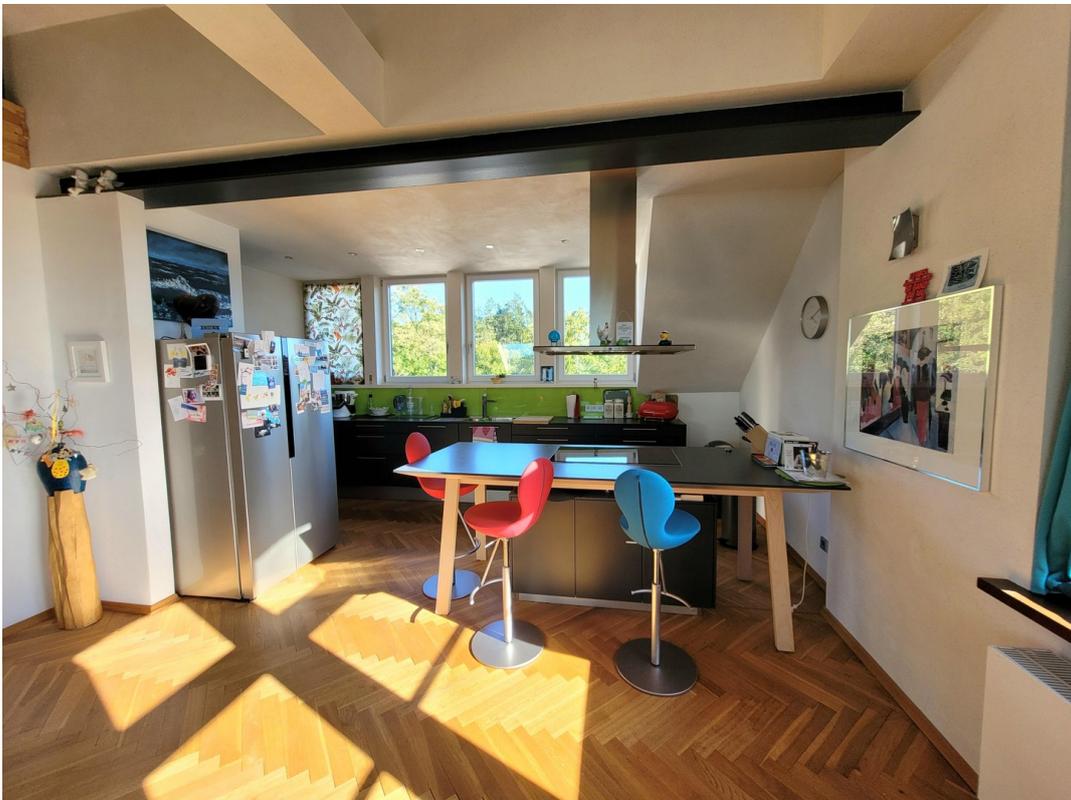


Wohnen mit Bücher-Empore

# Exposé - Galerie



Essen - Wohnen



Kochtisch Küche + Gaube

# Exposé - Galerie



Küche "Next 125"



Blick zum Mensfelder Kopf

# Exposé - Galerie



Backofen slide+hide, Dampgarer



Flur 2



Gäste- / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-/ Kinderzimmer



Gäste-Empore

# Exposé - Galerie



Bad

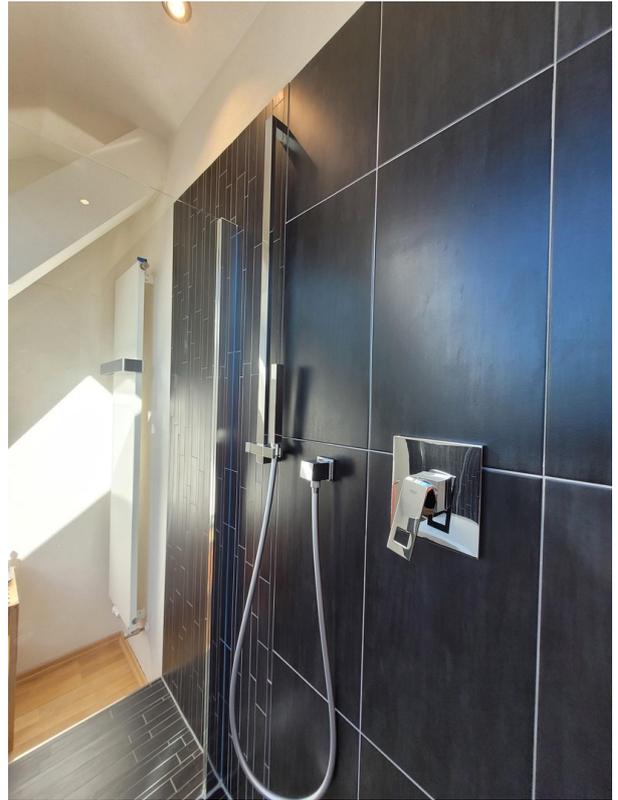


Bad ital. Fliesen,

# Exposé - Galerie



Wanne und "walk in" Dusche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Richtung Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Dachterrasse 80qm

# Exposé - Galerie



Drempel mit Lehmblocksteine



Giebel m. Holzfaserdämmplatten



