

Exposé

Objekt: 02315



**Bottwartalmakler KG**  
Immobilienvermittlung



## Das ganz besondere Architektenhaus mit viel Charme für Naturliebhaber oder Jäger zur Miete!

Träumen Sie von Ruhe, Entspannung und viel Natur? Dieses Haus in Hanglage und großem Garten könnte Ihre Wünsche erfüllen.

Mit mehreren Ebenen und sehr offen gestaltet, verteilen sich 5 Zimmer über verschiedene Zwischengeschoße.

Als Besonderheit: Im UG Bunker mit Luftschleuse und 2 Tresoren.

**Wohnfläche:** ca. 125 m<sup>2</sup>

**Ort:** Spiegelberg-Nassach

**Miete:** 810,- €

**Nebenk.:** 200,- €

Küche mit EBK, großer Essbereich, große Wohnebene mit Galerie, Schlafzimmer, TL-Bad mit Badew. & Dusche, Hobbyraum, Keller, Balkon, Schutzbunker - 2 Tresore, 2 Garagen, großer Garten



**Bottwartalmakler KG • Immobilienvermittlung**

Kelterstr. 20 71717 Beilstein - Tel. 07062 / 9171200

info@bottwartalmakler.de • www.bottwartalmakler.de



## Das ganz besondere Architektenhaus mit viel Charme für Naturliebhaber oder Jäger zur Miete!

5 Bereiche verteilt auf 3 Hauptgeschoße und 2 Zwischengeschoße - Großer Wohnbereich mit Galerie - Bunker mit Schleuse, aufrüstbar zum Panikraum - großer Garten, pflegebedürftig

**810 €**

Kaltmiete

**200 €**

Nebenkosten

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**5**

Zimmer

**2 NKM**

Kautions

### Objekt

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten
Kategorie	Haus - Vermietung
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 953 m <sup>2</sup>
Ebenen	3 Hauptebenen, 2 Zwischenebenen
Zimmer	5
Stellplatz	2 Garagen vor dem Gebäude
Energieausweis	Verbrauch 254,6 kWh/m <sup>2</sup> *a
Energieträger	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1982
Garten	alleinige Nutzung, verwildert, Neuanlage erforderlich
Garage/Stellplatz	2 Garagen
Adresse	71579 Spiegelberg-Nassach
Bezug	nach Vereinbarung

### Konditionen

Nettokaltmiete	810,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Kautions	2 Nettokaltmieten





## Objektbeschreibung

Träumen Sie von Ruhe, Entspannung und viel Natur? Dieses Haus könnte Ihre Wünsche erfüllen.

Das Objekt liegt am Rande eines kleinen Teilorts von Spiegelberg. In ruhiger Lage, harmonisch in den Hang eingebettet wurde das Haus 1982 erbaut. Mit mehreren Ebenen und sehr offen gestaltet, verteilen sich die 5 Zimmer über 3 Stockwerke. Wohlfühlatmosfera vermitteln die offenliegende Holzbalken sowie die teilweise großzügige Deckenhöhen.

Der Zugang zum Haus erfolgt von oben, wobei 2 sich gegenüberliegende Garagen einen Stellplatz flankieren. Über diesen Stellplatz gelangen Sie über eine kleine Treppe auf das vollständig umzäunte und durch hohen Baumbestand von oben blickgeschützte Grundstück.

Wir betreten das Haus über einen vollverglasten Windfang. Eine Glastür führt uns vom Vorraum in den offen gestalteten und großen Essbereich mit doppelflügeliger Terrassentür nach draußen. Hier können wir direkt auf der kleinen Terrasse Platz nehmen und das Frühstück bei Morgensonne genießen. Das Esszimmer stellt den zentralen Raum im Erdgeschoß dar. Rechts finden wir die voll ausgestattete Küche mit Massivholzfronten.

Schauen wir vom Windfang aus geradeaus, so führt eine kurze Treppe nach oben in den Wohnbereich, die zweite Treppe nach unten ins Zwischengeschoß. Wir gehen zuerst nach unten in das Zwischengeschoß. Auch hier besteht die Möglichkeit geradeaus über eine Terrassentür ins Freie, d.h. den Garten zu gelangen. Der Raum links beherbergt das Schlafzimmer, das mit seinen Fenstern in Blickrichtung Garten das Gefühl des Lebens mitten in der Natur vermittelt.

Praktischerweise befindet sich gegenüber diesem Raum das Badezimmer sowie gleich daneben als separater Raum die Toilette. Das Tageslichtbad beherbergt Badewanne, eine begehbare und bodenebene Dusche und sowie ein Waschbecken.

Gehen wir nun noch ein Zwischengeschoß tiefer und wir befinden uns im Untergeschoß. Der rechter Hand liegende Hobbyraum fügt sich durch die offene Raumgestaltung in das Wohnkonzept des Hauses ein. Auf dieser Geschoßebene ist linker Hand auch der Kellerraum untergebracht.

Und nun zu einem der zwei ganz besonderen Highlights dieses Hauses: Kommen wir nun zur am tiefsten liegenden Ebene, indem wir über die Treppe ein paar Stufen weiter nach unten gehen. Hier auf dieser Ebene bietet ein Schutzbunker mit Schleuse Sicherheit für Personen und Werte. Durch die Ausstattung mit 2 (Waffen-) Tresoren kann dieser Schutzraum ideal für Jäger auch rein als Waffenraum bzw. Waffenkammer genutzt werden.

Weiterhin ist auch denkbar diesen Bunker als Panikraum zu nutzen, eine Ausstattung mit Telekommunikationseinrichtungen ist problemlos möglich. Damit finden Sie hier in diesem Haus jederzeit Schutz bei Bedrohung durch Einbrecher oder sonstigen Gefahren für Leib und Leben.





## Objektbeschreibung - Fortsetzung

Als weiteres beherbergt diese Ebene den Heizraum mit Anlagentechnik und Öltank. Die Gebäudeheizung ist als mögliche Kombinationslösung der Befuerung mit Öl bzw. Holz realisiert. Ein sich anschließender kleiner Abstellraum ergänzt den Gesamtstauraum des Hauses.

Damit haben wir Erdgeschoß und Untergeschoß erkundet, und begeben uns nun über die Treppen ganz nach oben in den Wohnbereich.

Dieser Wohnbereich empfängt uns im 1.Obergeschoss und verteilt sich auf 2 Ebenen. Hier beeindruckt Helligkeit und stimmige Gestaltung mit viel Holz und Glas. Der hohe und bis unter das Dach offene Raum geben diesem Bereich eine weitläufige und angenehme Atmosphäre, die durch den traumhaften Blick durch die raumhohe Verglasung in Richtung Süden verstärkt wird. Über eine große Balkontür gelangen Sie auf den Balkon, der sich über die gesamte Front des Hauses erstreckt. Sowohl Sonnenbaden als auch sonnengeschütztes Genießen, durch eine elektrisch steuerbare große Markise, lassen hier Ruhe und Entspannung finden. Oder genießen Sie in den kälteren Jahreszeiten vom Wohnbereich aus den bezaubernden Blick durch die großen Fensterflächen in die Natur.

Gestaltung und Schnitt dieses Wohnbereiches sind einzigartig und individuell. Schon kurz nach dem Betreten wird Ihr Blick nach oben zur verglasten und durch eine kurze Treppe erreichbaren Galerie schweifen, die den offenen Charakter des Wohnbereiches verstärkt und dem Raum zusätzlich das Gefühl von Höhe und Weitläufigkeit verschafft. Das architektonische Highlight dieses lichtdurchfluteten Wohnbereiches befindet sich hier auf der Galerie. Im Giebelbereich der Fensterfront Richtung Norden wurde ein einzigartiges Mosaikfenster verbaut, das die Galerie ganz besonders in Szene setzt. Durch die Vollverglasung in Richtung des Hauptwohnbereiches schafft die Galerie einen idyllischen Rückzugsort der z.B. auch als Schlafebene oder als Bibliothek genutzt werden kann.

Insgesamt bietet dieser Wohnbereich im OG eine Vielzahl an Möglichkeiten Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Verschaffen wir uns nun noch einen Überblick über den Außenbereich. Das Grundstück befindet sich wie schon erwähnt in Hanglage. Die 2 Garagen und das Wohngebäude befinden sich im oberen Grundstücksteil. Das Haus wird umgeben durch einen schmalen Außenreich oben sowie rechts und links des Gebäudes. Auf beiden Seiten führen Außentreppen in den unten befindlichen Gartenanteil.

Der Garten ist aktuell mit hohen Bäumen und Sträuchern stark verwachsen und verlangt Licht und Pflege.

Naturliebhaber können sich hier nach eigenen Vorstellungen Ihr eigenes grünes Paradies schaffen. Gestalten Sie Ihren Grillplatz, kleine verträumte Nischen als Sitzbereiche oder kleine grüne Oasen. Ihr Garten ist groß genug um Ihrer Kreativität freien Raum zu lassen. Einfriedungen und Treppen des Außenbereiches bedürfen ebenfalls einer Instandsetzung.





## Objektbeschreibung - Fortsetzung

Im unteren Bereich des Grundstückes befindet sich noch eine Gartenhütte, die Unterstellmöglichkeiten für Gartenmöbel und Gartengeräte bietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie alles was der Naturliebhaber oder Jäger braucht. Sie wohnen hier im Grünen und können so die Ruhe der Natur als wertvollen Ausgleich zum Arbeiten in der Stadt genießen.

Auch Großstadtaussteiger könnten hier Ihre Träume erfüllen und eventuell Arbeiten und Wohnen in entspannter und erholsamer Umgebung realisieren.

## Aufteilung und Ausstattung

### Obergeschoß

#### Aufteilung

- offener Wohnbereich mit großen Glasflächen über gesamte Front, extra Raumhöhe bis zum Giebel, Ausgang auf den Balkon
- Balkon über die gesamte Hausbreite
- Treppenaufgang (6 Stufen) zur Galerie
- Galerie abgetrennt durch Glasfront, extra Raumhöhe bis zum Giebel, Mosaikfenster im Giebelbereich Richtung Norden

#### Ausstattung

- Wohnbereich: Fliesen, Raufasertapete und Holzdecken mit sichtbaren Deckenbalken
- Galerie: PVC-Boden, Raufasertapete und Holzdecken mit sichtbaren Deckenbalken
- Treppe: Bolzentreppe mit Metallbolzen und Metall-Geländer sowie Holzstufen

### Zwischengeschoß EG:

#### Aufteilung

- Schlafzimmer mit Fenster Richtung Süden
- Tageslicht-Badezimmer
- WC

#### Ausstattung

- Schlafzimmer: Raufasertapete, sichtbare Deckenbalken, PVC-Boden
- Badezimmer: Badewanne, begehbare Dusche, Waschbecken, Boden- und Wandfliesen
- Essbereich: PVC-Boden, Raufasertapete, sichtbare Deckenbalken





## Erdgeschoß:

### Aufteilung

- Vorgesetzter Eingangsbereich, vollumschlossen und überdacht, Hauseingangstür
- Vollausgestattete Einbauküche mit Massivholzfronten
- Essbereich mit doppelflügeliger Terrassentür

### Ausstattung

- Vorgesetzter Eingangsbereich: Glas-/Kunststoffkonstruktion, Boden: Waschbetonplatten
- Küche: PVC-Boden, Wandfliesen und Raufasertapete, sichtbare Deckenbalken
- Essbereich: PVC-Boden, Raufasertapete, sichtbare Deckenbalken

## Zwischengeschoß UG:

### Aufteilung

- offener Hobbyraum/-bereich
- Kellerraum

### Ausstattung

- Hobbyraum: Bodenfliesen, Lichtschacht mit Fenster
- Kellerraum: Bodenfliesen, Lichtschacht mit Fenster

## Untergeschoß:

### Aufteilung

- Heiz- und Tankraum
- Abstellraum
- Luftschleuse
- Bunker

### Ausstattung

- Heiz- und Tankraum: Öl- und Holzkessel, Öltank
- Bunker: 2 Waffentresore

## Aussenbereich:

- 2 Einzelgaragen mit elektrischem Torantrieb
- Großer Garten mit Baumbestand
- Diverse gepflasterte Flächen

