

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Braunfels

**Loft Luxus: repräsentativ, einzigartig, vielseitig Wohn- und Gewerbe saniert Erstbezug privat**



Objekt-Nr. OM-298150

**Loft, Studio, Atelier**

Verkauf: **777.777 €**

Mobil: 0160 5535278

35619 Braunfels  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	307 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

INSGESAMT 16 Wohn – und Nutzflächen (inkl. Teileigentum). Davon:

- 👉 1 sehr große Wohn- und Essküche zur Süd-/ Gartenseite.
- 👉 2 (bis 4 mögliche) Schlafzimmer; davon eins en suite
- 👉 1 riesiges Luxusbad mit Tropendusche, Infrarotsauna, 2-Personen-Whirlwanne (Glas), Dampfkabine, Doppelwaschtisch mit Schminkecke und TV, FB-Heizung, Dusch-WC mit Warmwasser/ Sitzheizung/ Föhn/ Fernbedienung/ Ozon.

👉 1 Gäste Duschbad mit WC- und Bidetfunktion (Warmwasser).

≡ 1 riesiger Mehrzweckraum (mit Küchenanschlüssen)

≡ 1 Abstellraum (Fahrräder & Co.)

≡ 1 Vorratsraum (Küche)

≡ 9 Staubboxen in den Kniestöcken

≡ 2 Flure (1x mit Glasboden)

≡ 2 Heizungsräume

≡ 2 Zählerräume

AUSSTATTUNG:

≡ Frisch, umfangreich und aufwendig sanierte, äußerst großzügige, loftartige (3,40m Deckenhöhe) Eigentumswohnung im DG mit Schlossblick!

👉 Behindertengerecht.

👉 Flexibel aufzuteilen; Arbeiten und Wohnen unter einem Dach! Auch ideal für Senioren- bzw. Wohn-und Arbeitsgemeinschaften. Fahrstuhl, diverse Ärzte und Supermarkt im Haus.

👉 Sehr großzügiger Wohn- und/oder Geschäftsraum zur freien Entfaltung mit allen Möglichkeiten für Arbeit und privat: ob als Kunstgalerie/Ausstellung/Verkaufsfläche, Mode/ Fashion, Designstudio, Architekt/Ingenieurbüro, Kochstudio/Showcooking, Veranstaltungen, Repräsentanz, großzügiges Wohnen, Wellness/Beauty, Ärzte, Büro, ...ist für alles top geeignet und gelegen. Repräsentativ und durchaus ein Stück weit extravagant: wir lieben es!:-)

👉 Möglichkeit zur Trennung in 2 Wohneinheiten.

👉 Bereits in den Wänden eingelassene „Solldurchbruchstellen“ für weitere Türen.

👉 Mit Fahrstuhl und allem auf einer Ebene.

👉 Oberhalb des (ehemaligen) REWE in einem Ärzte-/Geschäftshaus als einzige Wohnung, die natürlich auch zu Gewerbezwecken genutzt werden kann; sehr praktisch und repräsentativ!

👉 Nach 17:00Uhr und an Wochenenden hat man komplett seine Ruhe und ist allein im Haus.

👉 Vorne Hauptstraße mit hoher Aufmerksamkeit...hinten raus ruhig mit Schlossblick.

👉 Sehr gute Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür/Fahrstuhl.

👉 XXL-Küche von NOLTE; schimmernde Anden-Phyllit-Natursteinarbeitsplatten, eingelassene Spüle/Kochfeld, Downrafter-Dunstabzugshaube im großen Induktionskochfeld des freistehenden Küchenblocks, etc.

👉 1 neues XXL Bad mit Infrarotsauna, Dampfduschkabine, riesige Tropendusche, gläserne 2-Personen Whirlwanne, design WC mit Fernbedienung für elektr. Popodusche, Popoföhn und

Sitzheizung, riesiger Doppelwaschtisch mit Smart-TV und Schminkecke, neue Fußbodenheizung, Oberlichtbänder mit LED.

- 🌀 1 neues Gästebad mit Dusche und Bidet-WC.
- 🌀 Neue Dachfenster und Wohnraumfenster zur Südseite.
- 🌀 Klimaanlage-Vorbereitungen; auch für elektrische Rollläden zur Südseite.
- 🌀 Zum Großteil neue Elektrik.
- 🌀 Neue, übergroße Eingangstür.
- 🌀 Tolle Design-Wandakzente und -Paneele.
- 🌀 5m langer, begehbare Glas-Boden für darunter liegende Deko-Objekte im Fußboden.
- 🌀 Neuer, sehr hochwertiger Vinylboden; großteils aufwendig als Fischgräte verlegt.
- 🌀 Riesiger, toller Mehrzweckraum mit neuen Anschlüssen für integrierbare zusätzliche Küchenzeile oder Bar. Kann nach Bedarf auch problemlos zu weiteren getrennten Zimmern/ Büros/Schlafzimmern umgebaut werden.
- 🌀 Fussbodensteckdosen für freistehende Arbeitsplätze.
- 🌀 Abstellraum für zB Fahrräder.
- 🌀 Viele versteckte Stauraumnischen.
- 🌀 Waschmaschinen-/Trockneranschluss.
- 🌀 Balkon kann leicht auf Wunsch angebaut werden (Genehmigung und Angebot liegt bereits vor).
- 🌀 Beeindruckendes Raumgefühl mit 3,40m Deckenhöhe und großen Gauben.
- 🌀 ...muss man live erleben!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Braunfels ist ein Luftkurort und eine Stadt im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Es liegt im östlichen Hintertaunus, etwa 2 km südlich des Lahntals und 10 km westlich der Kreisstadt Wetzlar. Die Stadt gliedert sich in sechs Stadtteile<sup>1</sup>. Bekannt ist Braunfels für sein Schloss, das seit dem 13. Jahrhundert Sitz der Grafen von Solms ist. Der Jahresniederschlag beträgt 752 mm. Kliniken, Ärzte, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Kultur & Kurpark, Supermärkte, Gastro und Dinge des täglichen Bedarfs sind direkt vor Ort.

Braunfels (PLZ 35619) bietet einige attraktive Vorteile als Immobilienstandort. Hier sind einige davon:

- 🌀 Natur und Erholung: Braunfels liegt im östlichen Hintertaunus und ist von einer malerischen Landschaft umgeben. Die Nähe zum Lahntal und die grünen Wälder bieten eine hohe Lebensqualität und Erholungsmöglichkeiten.
- 🌀 Historisches Schloss: Das Schloss Braunfels, seit dem 13. Jahrhundert Sitz der Grafen von Solms, ist ein kulturelles Highlight. Es zieht Besucher an und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.
- 🌀 Luftkurort: Braunfels ist ein anerkannter Luftkurort. Die saubere Luft und die ruhige Umgebung sind ideal für Gesundheit und Wohlbefinden.

📍 **Verkehrsanbindung:** Die Stadt liegt etwa 10 km westlich der Kreisstadt Wetzlar. Die gute Anbindung an die Autobahn A45 ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit.

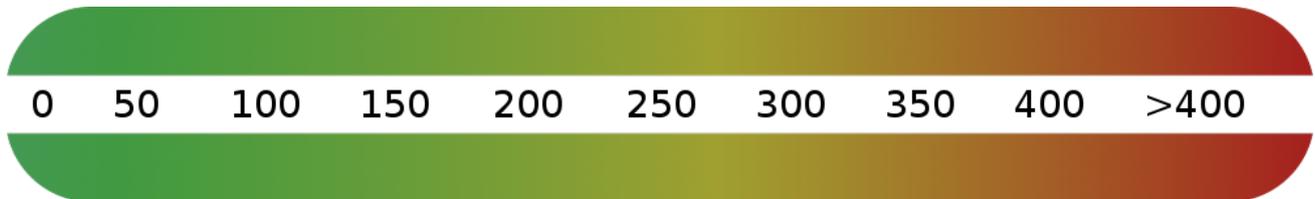
📍 **Lebensqualität:** Die gleichmäßig verteilten Niederschläge und die naturnahe Umgebung tragen zur hohen Lebensqualität bei.

**Infrastruktur:**

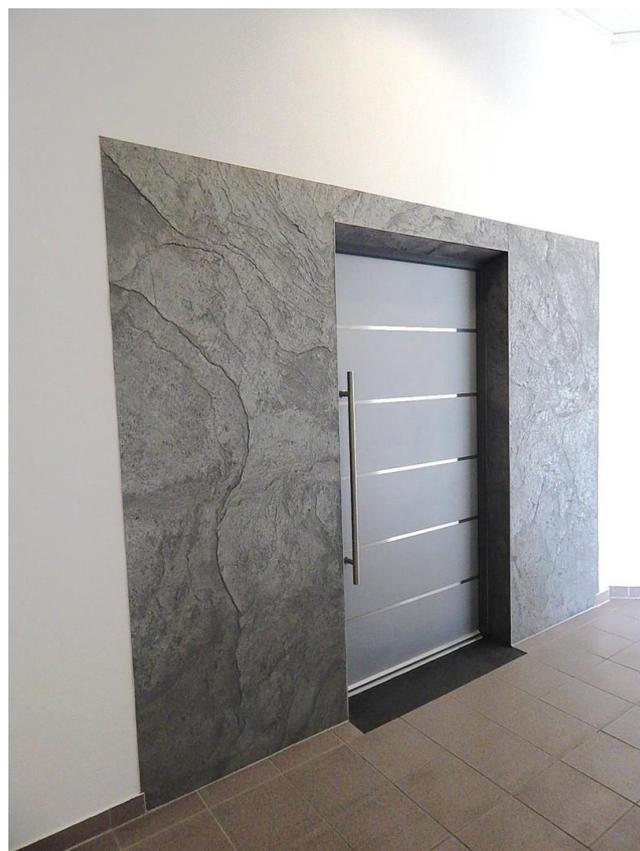
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	164,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



XL-Eingangstür mit Schiefer

# Exposé - Galerie



Dekowand Eingang



XXL-Kochinsel

# Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



NOLTE, SIEMENS, Naturstein...



Induktion mit Abzug nach unten

# Exposé - Galerie

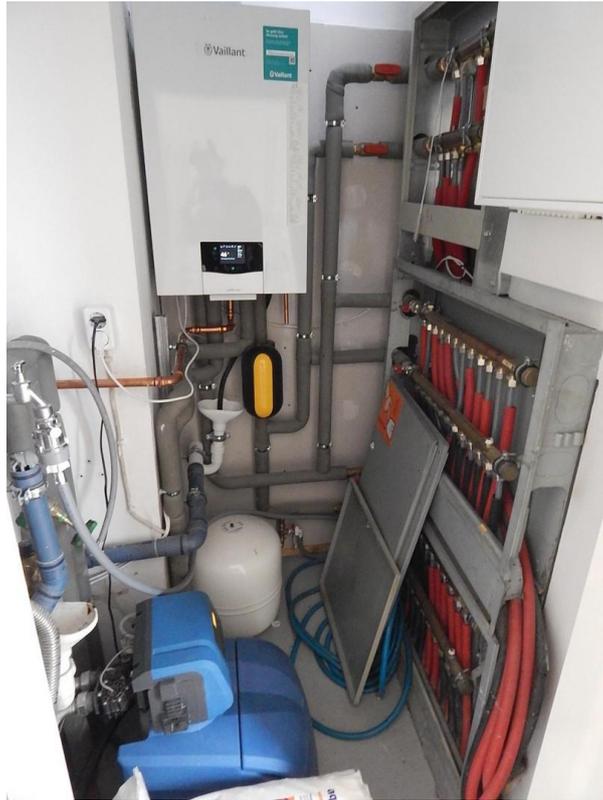


Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Neue Heizung & Entkalker



Neuer Pufferspeicher

# Exposé - Galerie

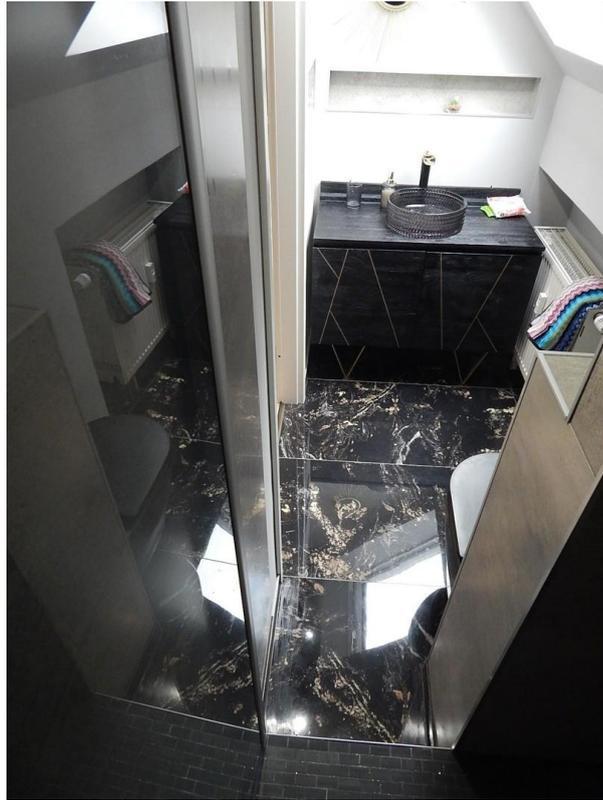


Gästebad



Gästedusche & Bidet-WC

# Exposé - Galerie



3D-Boden



Waschmaschine & Trockner

# Exposé - Galerie



Abstellraum



XL-Wellnessbad

# Exposé - Galerie



Infrarotsauna & TV-Schminkecke



2.-Personen-Whirlwanne (Glas)



Tropendusche & Dampfsauna

# Exposé - Galerie



Golfdesign-WC mit Popodusche



XL-Doppelwaschtisch

# Exposé - Galerie



WLAN-Fußbodenheizung



LED-Glasboden

# Exposé - Galerie

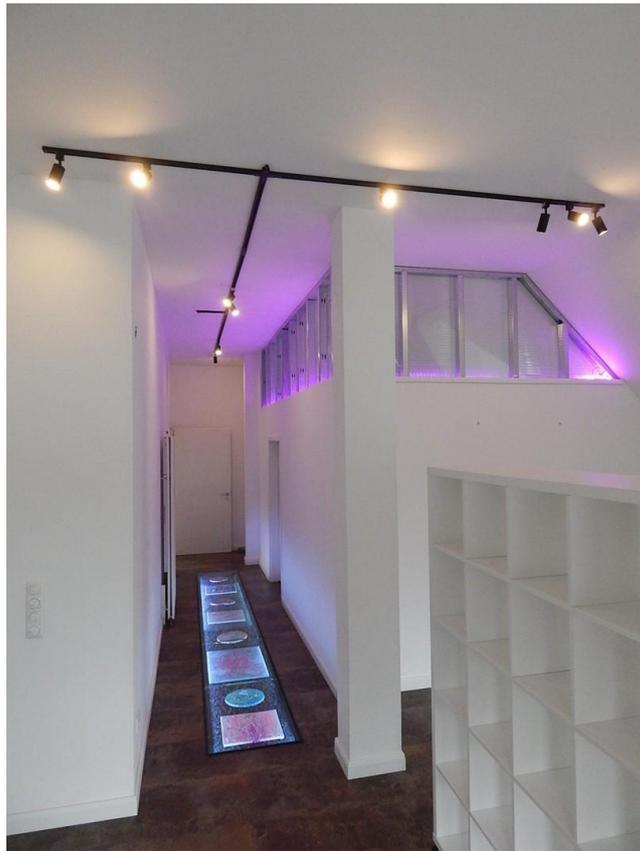


Mehrzweckraum



2. Küchenbereich Mehrzweckraum

# Exposé - Galerie



Galerie



Schlafzimmer Nord

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Nord



Schlafzimmer Süd



Schloßblick (Südseite)

# Exposé - Galerie



Fahrstuhl zum DG

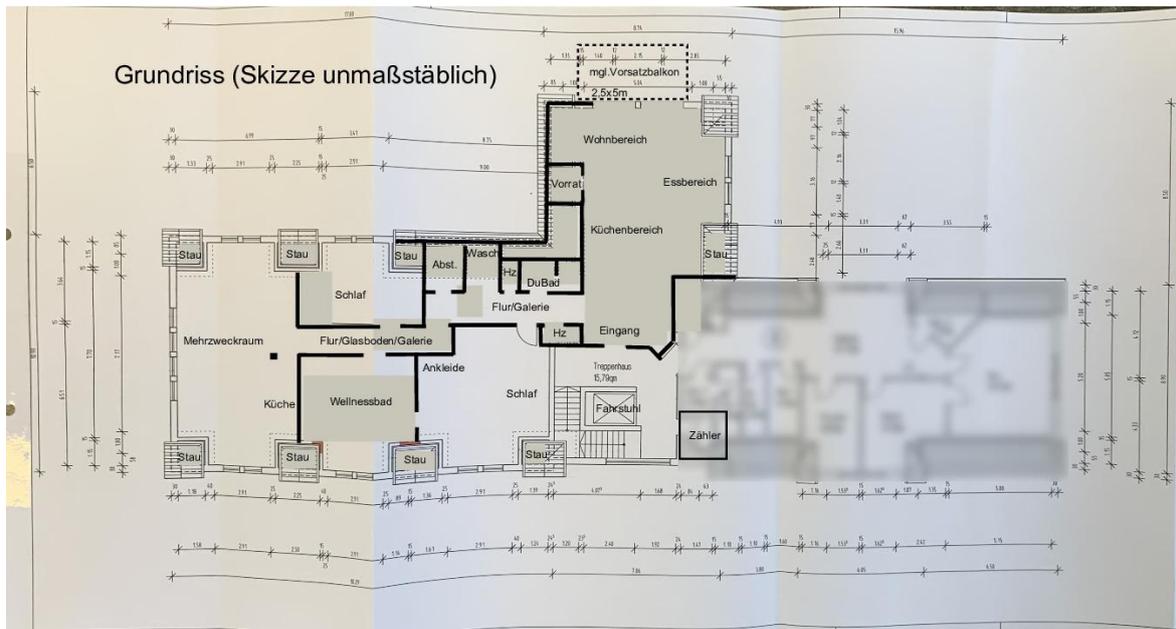


Ärzte-/Geschäftshaus

# Exposé - Galerie

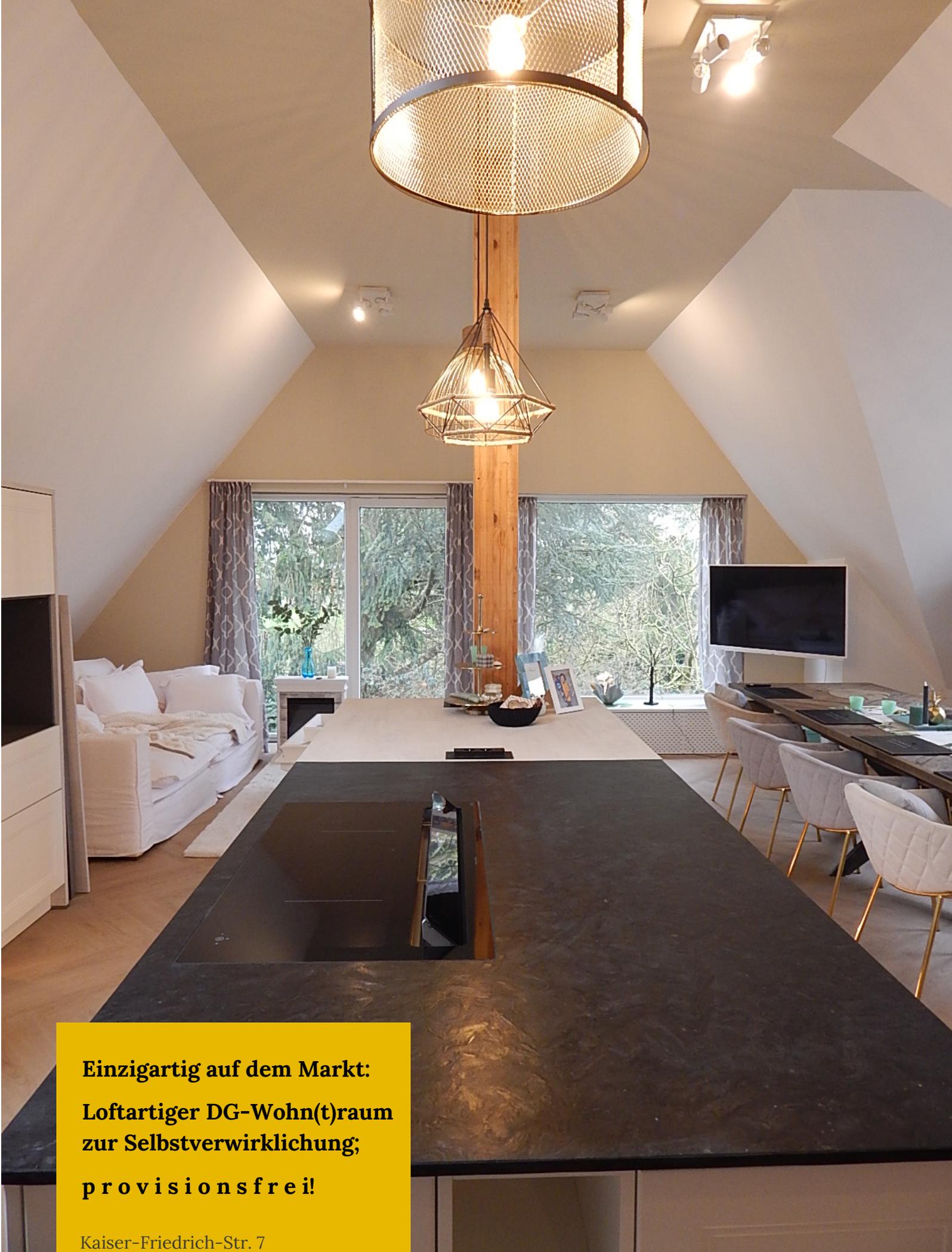


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



**Einzigartig auf dem Markt:  
Loftartiger DG-Wohn(t)raum  
zur Selbstverwirklichung;  
provisionsfrei!**

Kaiser-Friedrich-Str. 7  
D-35619 Braunfels (Hessen)

# INHALT

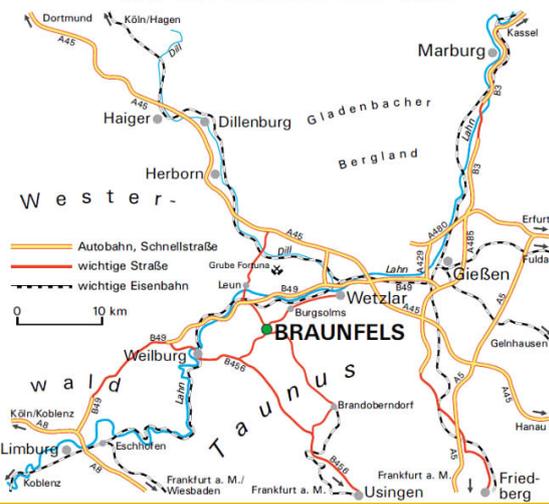
**S.03** Lage & Geographie:  
+ Im Grünen mit Anbindung an A3 und A45/A5...

**S.04** Daten kompakt:  
+ Eckparameter in aller Kürze...

**S.05** Beschreibung & Ausstattung:  
+ Beeindruckend...Platz zum Durchatmen!  
+ Mehr als „nur eine (besondere) Wohnung“...  
+ Frisch saniert, hochwertig, umfangreich, ... mal anders.  
+ Energieausweis.

**S.08** Bildergalerie & Impressionen:  
+ Sehen Sie selbst...  
+ Sehr flexibel gestaltbar...für geschäftlich wie privat.  
+ Seniorengerecht (im Ärztehaus & Rewe).  
+ Fahrstuhl.  
+ etc. ...

**S.18** Kontakt & Notizen:  
+ Wir freuen uns drauf!  
⇒ Whatsapp/Tel. 0160-5535 278  
⇒ [indeco@mail.de](mailto:indeco@mail.de)



## LAGE & GEOGRAPHIE

**B**raunfels ist ein **Luftkurort** und eine Stadt im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Es liegt im östlichen

Hintertaunus, etwa 2 km südlich des Lahntals und 10 km westlich der Kreisstadt Wetzlar. Die Stadt gliedert sich in sechs Stadtteile. Bekannt ist Braunfels für sein Schloss, das seit dem 13. Jahrhundert Sitz der Grafen von Solms ist. Der

Jahresniederschlag beträgt 752 mm. Kliniken, Ärzte, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Kultur & Kurpark, Supermärkte, Gastro und Dinge des täglichen Bedarfs sind direkt vor Ort.



**Braunfels (PLZ 35619) bietet einige attraktive Vorteile als Immobilienstandort. Hier sind einige davon:**

- ✓ **Natur und Erholung:** Braunfels liegt im östlichen Hintertaunus und ist von einer malerischen Landschaft umgeben. Die Nähe zum Lahntal und die grünen Wälder bieten eine hohe Lebensqualität und Erholungsmöglichkeiten.
- ✓ **Historisches Schloss:** Das Schloss Braunfels, seit dem 13. Jahrhundert Sitz der Grafen von Solms, ist ein kulturelles Highlight. Es zieht Besucher an und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.
- ✓ **Luftkurort:** Braunfels ist ein anerkannter Luftkurort. Die saubere Luft und die ruhige Umgebung sind ideal für Gesundheit und Wohlbefinden.
- ✓ **Verkehrsanbindung:** Die Stadt liegt etwa 10 km westlich der Kreisstadt Wetzlar. Die gute Anbindung an die Autobahn A45 ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit.
- ✓ **Lebensqualität:** Die gleichmäßig verteilten Niederschläge und die naturnahe Umgebung tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Wohnfläche:

**ca. 215 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche:

**ca. 25 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

**3.618,- €**

Kaufpreis (provisionsfrei)

**777.777,- €**



## DATEN KOMPAKT

Status	verfügbar ab sofort
Objektnummer	Braunfels ETW KFS7
Betreuer	Tim Lengfeld
Objektart	(einzige) ET-Wohnung im Geschäftshaus mit 7 Einheiten (gewerbl. & private Nutzung mgl.)
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup> auf einer Ebene
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Neue Gasbrennwert-/Etagenheizung & Elektro-Infrarot FB-Heizung mit WLAN
Stellplatzart	mind. 1 Stellplatz im Freien (frei wählbar)
Baujahr	1990
Zustand	neu saniert
Hausgeld   Wohngeld   HVV	544,80 p.a. einmalig   240,- p.m.   21,29 p.m.
Nebenkosten	n.b.
Energieausweis: Endenergieverbrauch   Primärenergiever.	Für Wohngebäude 163,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)   180,28 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Provision	provisionsfrei von privat
Sonstiges	

# AUSSTATTUNG / BESCHREIBUNG

## **INSGESAMT: 16 Wohn - und Nutzflächen (inkl. Teileigentum). Davon:**



✓ 1 sehr große Wohn- und Essküche zur Süd-/ Gartenseite.



✓ 2 (bis 4 mögliche) Schlafzimmer; davon eins en suite



✓ 1 riesiges Luxusbad mit Tropendusche, Infrarotsauna, 2-Personen-Whirlwanne (Glas), Dampfkabine, Doppelwaschtisch mit Schminkecke und TV, FB-Heizung, Dusch-WC mit Warmwasser/ Sitzheizung/ Föhn/ Fernbedienung/ Ozon.



✓ 1 Gäste Duschbad mit WC- und Bidetfunktion (Warmwasser).

### **Sowie:**

- ⇒ 1 riesiger Mehrzweckraum (mit Küchenanschlüssen)
- ⇒ 1 Abstellraum (Fahrräder & Co.)
- ⇒ 1 Vorratsraum (Küche)
- ⇒ 9 Staubboxen in den Kniestöcken
- ⇒ 2 Flure (1x mit Glasboden)
- ⇒ 2 Heizungsräume
- ⇒ 2 Zählerräume

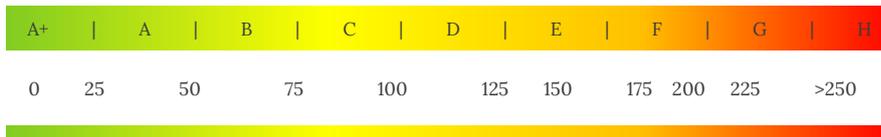
- ✓ Frisch, umfangreich und aufwendig sanierte, äußerst großzügige, loftartige (3,40m Deckenhöhe) Eigentumswohnung im DG mit Schlossblick!
- ✓ Behindertengerecht.
- ✓ Flexibel aufzuteilen; Arbeiten und Wohnen unter einem Dach! Auch ideal für Senioren- bzw. Wohn-und Arbeitsgemeinschaften. Fahrstuhl, diverse Ärzte und Supermarkt im Haus.
- ✓ Sehr großzügiger Wohn- und/oder Geschäftsraum zur freien Entfaltung mit allen Möglichkeiten für Arbeit und privat: ob als Kunstgalerie/Ausstellung/Verkaufsfläche, Mode/Fashion, Designstudio, Architekt/Ingenieurbüro, Kochstudio/Showcooking, Veranstaltungen, Repräsentanz, großzügiges Wohnen, Wellness/Beauty, Ärzte, Büro, ...ist für alles top geeignet und gelegen. Repräsentativ und durchaus ein Stück weit extravagant: wir lieben es!:-)
- ✓ Möglichkeit zur Trennung in 2 Wohneinheiten.
- ✓ Bereits in den Wänden eingelassene „Solldurchbruchstellen“ für weitere Türen.

- ✓ Mit Fahrstuhl und allem auf einer Ebene.
- ✓ Oberhalb des (ehemaligen) REWE in einem Ärzte-/Geschäftshaus als einzige Wohnung, die natürlich auch zu Gewerbezwecken genutzt werden kann; sehr praktisch und repräsentativ!
- ✓ Nach 17:00Uhr und an Wochenenden hat man komplett seine Ruhe und ist allein im Haus.
- ✓ Vorne Hauptstraße mit hoher Aufmerksamkeit...hinten raus ruhig mit Schlossblick.
- ✓ Sehr gute Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür/Fahrstuhl.
- ✓ XXL-Küche von NOLTE; schimmernde Anden-Phyllit-Natursteinarbeitsplatten, eingelassene Spüle/Kochfeld, Downrafter-Dunstabzugshaube im großen Induktionskochfeld des freistehenden Küchenblocks, etc.
- ✓ 1 neues XXL Bad mit Infrarotsauna, Dampfduschkabine, riesige Tropendusche, gläserne 2-Personen Whirlwanne, design WC mit Fernbedienung für elektr. Popodusche, Popoföhn und Sitzheizung, riesiger Doppelwaschtisch mit Smart-TV und Schminkecke, neue Fußbodenheizung, Oberlichtbänder mit LED.
- ✓ 1 neues Gästebad mit Dusche und Bidet-WC.
- ✓ Neue Dachfenster und Wohnraumfenster zur Südseite.
- ✓ Klimaanlage-Vorbereitungen; auch für elektrische Rollläden zur Südseite.
- ✓ Zum Großteil neue Elektrik.
- ✓ Neue, übergroße Eingangstür.
- ✓ Tolle Design-Wandakzente und -Paneele.
- ✓ 5m langer, begehbare Glas-Boden für darunter liegende Deko-Objekte im Fußboden.
- ✓ Neuer, sehr hochwertiger Vinylboden; großteils aufwendig als Fischgräte verlegt.
- ✓ Riesiger, toller Mehrzweckraum mit neuen Anschlüssen für integrierbare zusätzliche Küchenzeile oder Bar. Kann nach Bedarf auch problemlos zu weiteren getrennten Zimmern/Büros/Schlafzimmern umgebaut werden.
- ✓ Fussbodensteckdosen für freistehende Arbeitsplätze.
- ✓ Abstellraum für zB Fahrräder.
- ✓ Viele versteckte Stauraumnischen.
- ✓ Waschmaschinen-/Trockneranschluss.
- ✓ Balkon kann leicht auf Wunsch angebaut werden (Genehmigung und Angebot liegt bereits vor).
- ✓ Beeindruckendes Raumgefühl mit 3,40m Deckenhöhe und großen Gauben.
- ✓ ...muss man live erleben!

# ENERGIEAUSWEIS

(Jahr 2013)

Endenergiebedarf  
163,89 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
180,28 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



CO<sub>2</sub>-Emission ..... [kg/(m<sup>2</sup>·a)]



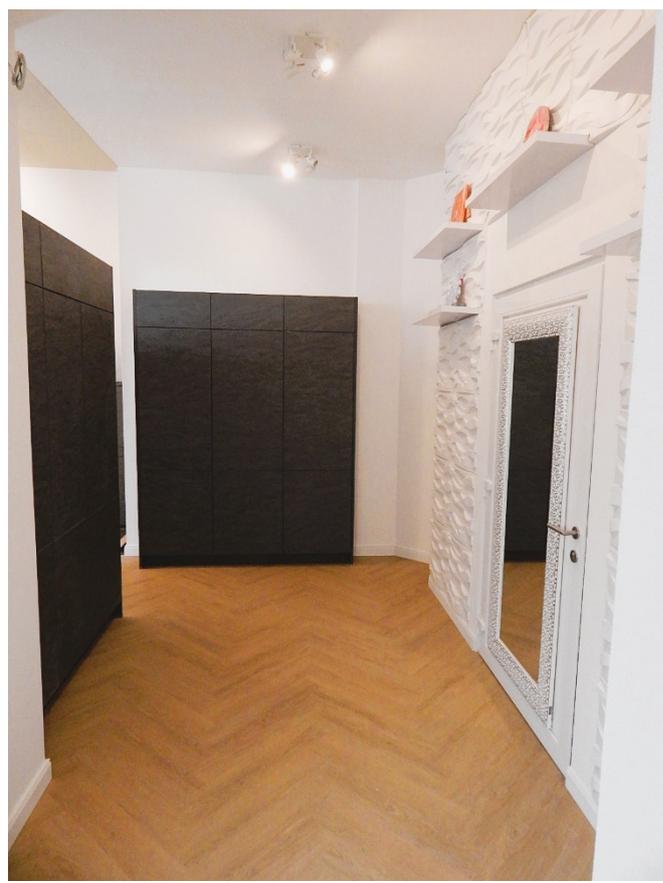
**01.** Außenansicht Nord  
Gewerbehaus (Ärzte & Stb.)

**02.** Fahrstuhl  
(behindertengerecht)

**03.** Wohnungseingang 2.OG  
(=Dachgeschoss)



**FLURBEREICH** mit  
Dekorwänden; als Galerie nutzbar





KÜCHENBEREICH





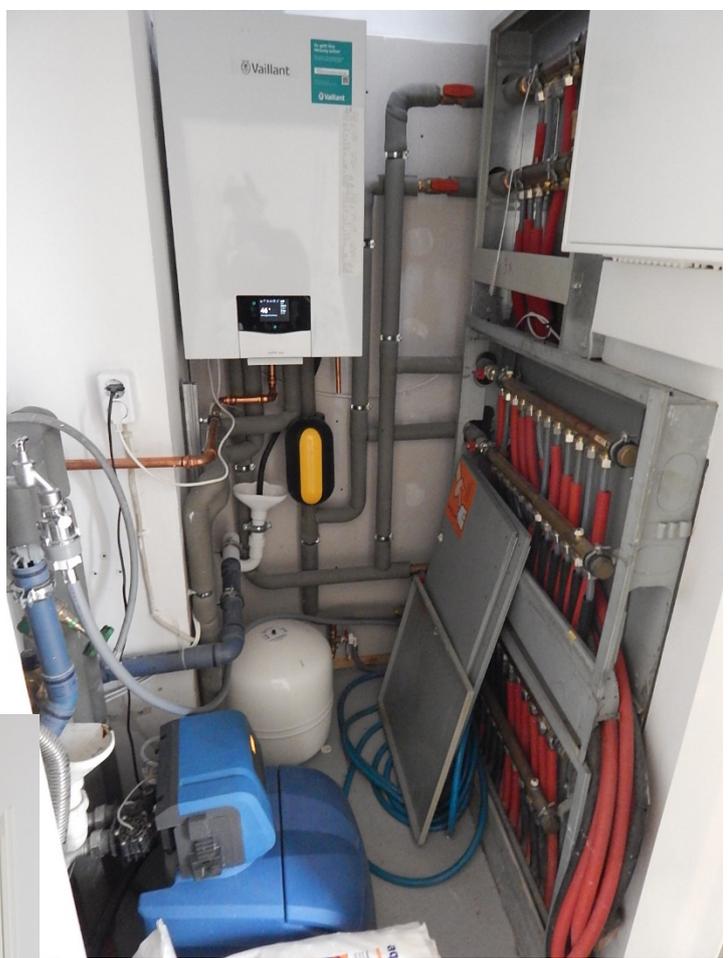
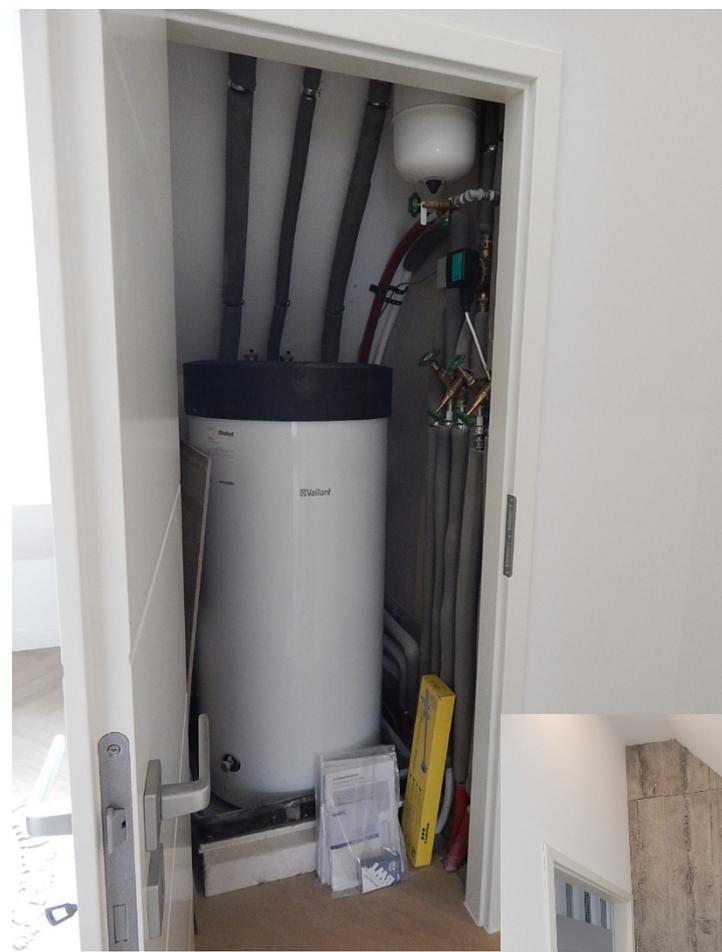
**WOHN-/ESSBEREICH**





DUSCHBAD





**Neue HEIZUNG & AB-  
STELLR. & Wasserenthärter**



**Vorrichtung für Waschm./Trockner**



SCHLAFZIMMER



Schminken & TV



WELLNESSBAD



Doppelwaschtisch



2-Personen-Whirlwanne



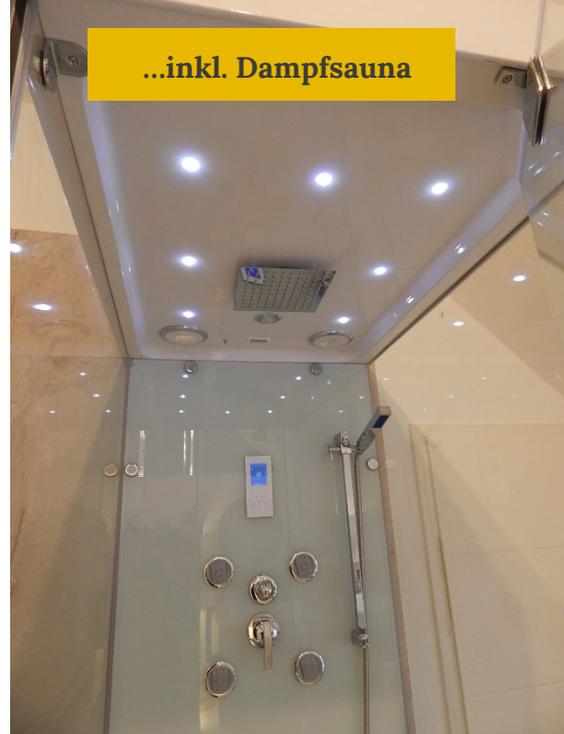
**Infrarotsauna**



**Doppeldusche...**



**...inkl. Dampfsauna**



**Fernbedienung für Golfball-WC ...**



**XL-Tropendusche**



**...mit Popodusche, Föhn und Sitzheizungsfunktion.**

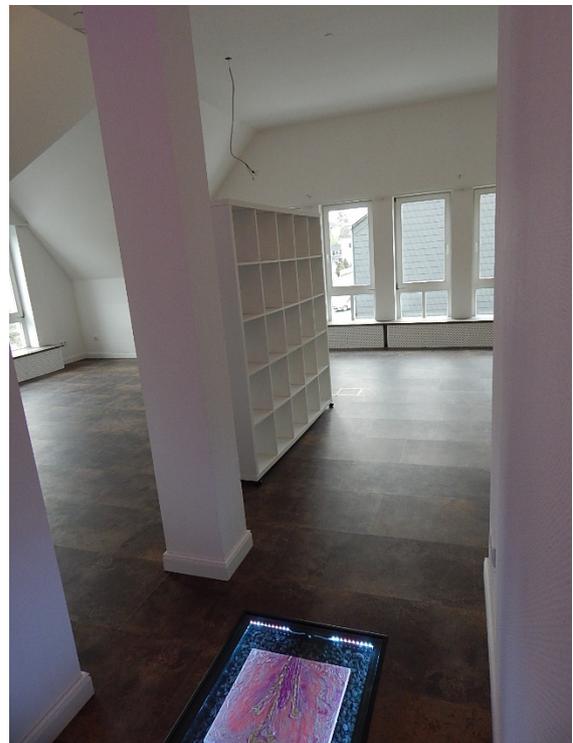


**Handtuchheizkörper & WLAN-Fussbodenheizung**

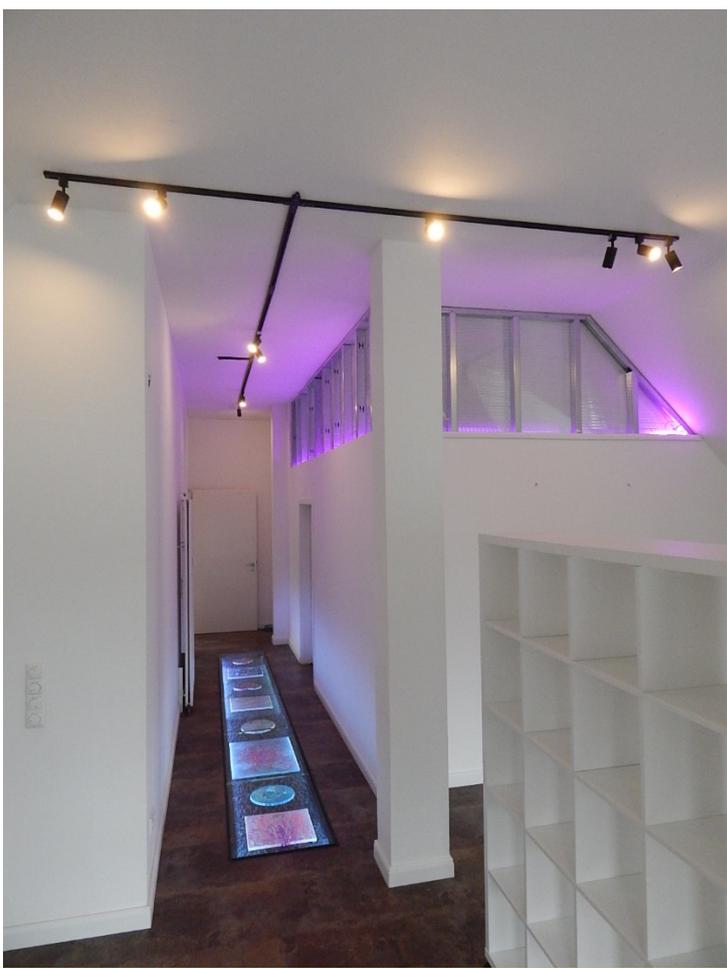


**2-Pers.-Whirlwanne**





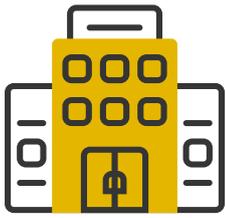
**MEHRZWECKRAUM**  
vielseitig nutzbar für Hobby,  
Gewerbe/Arbeitsplätze oder weitere 2-  
3 Zimmer, inkl. Küchenanschlüsse.



**Glasboden-Galerie mit LED**

**Integrierte Stauräume und Heizkörperverkleidung**

## Ihre Ansprechpartner:



**TIM LENGFELD**

*Intl. Dipl. Wirtsch.-Ing.*

**JULIA LENGFELD**

*Kauffrau*

IMMOBILIEN  
DESIGN  
ENERGIE  
COOPERATION

*Am Geisenberg 13  
D – 65582 Diez*

*+49 160 5535 278  
indec@mail.de*



SONSTIGE ANGABEN & NOTIZEN