

A wide-angle photograph of a swimming pool nestled in a dense forest. The pool's edge is lined with dark tiles, and the water is a vibrant turquoise. To the left, a modern building with large glass windows and a grey roof is partially visible, blending with the surrounding greenery. The sky above is a clear, pale blue with wispy white clouds.

# Ein Refugium am Wald

Für Menschen, die das Wesentliche suchen.

Für Seelen, die das sehen, was da ist.

## *Ankommen. Durchatmen. Loslassen.*

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe suchen - und das Wesentliche erkennen.

Das Haus wurde in den letzten Jahren mit viel Sorgfalt, Liebe zum Detail und spürbarem Qualitätsanspruch modernisiert.  
Technisch. Energetisch. Ästhetisch.

Beim Eintreten fühlt man sofort:  
Es wirkt.  
Es entschleunigt.  
Es bringt Weite ins Innere.

**Ein Zuhause, das berührt.  
Ein Ort, der bleibt.**



# **Dieses Zuhause ist nicht für jeden. Aber es ist für die Richtigen.**

Für Menschen, die Ankommen wichtiger finden als Ansammeln. Für jene, die bewusst gestalten statt besitzen möchten. Für Paare oder Singles, die Klarheit vor Größe wählen.

Während einer energetischen Hausreinigung zeigte sich eine Botschaft, die den Charakter dieses Ortes auf den Punkt bringt:

“Dieser Ort ist am besten geeignet für Seelen, die nach dem suchen, was bereits da ist - statt nach dem, was fehlt.”

Wer diesen Satz fühlt, fühlt dieses Haus.

**Weniger Raum - mehr Leben.  
Weniger Dinge - mehr Sein.**



# **Sanierung & Ausstattung im Überblick - klar, hochwertig, vollständig modernisiert**

## **Umfangreiche Kernsanierung seit 2015:**

- Erneuerung aller Leitungen (Abwasser, Frischwasser, Kanalanschluß, Strom, Heizung)
- Wandheizung mit Lehmputz für gesundes Raumklima
- Smart-Home-System (Licht, Temperatur und Sicherheit)
- neue Fenster, großzügige Hebe-Schiebetüren
- neue Haustür & elektrische Rollläden
- hochwertige Böden & maßgefertigte Einbauten
- Luftwärmepumpe (2019)
- Gartenanlage mit Naturpool, Außendusche & Natursteinmauern (2019)
- neue Dacheindeckung 2024 inkl. 22cm Dämmung
- neue Dachabdichtung der Doppelgarage 2024

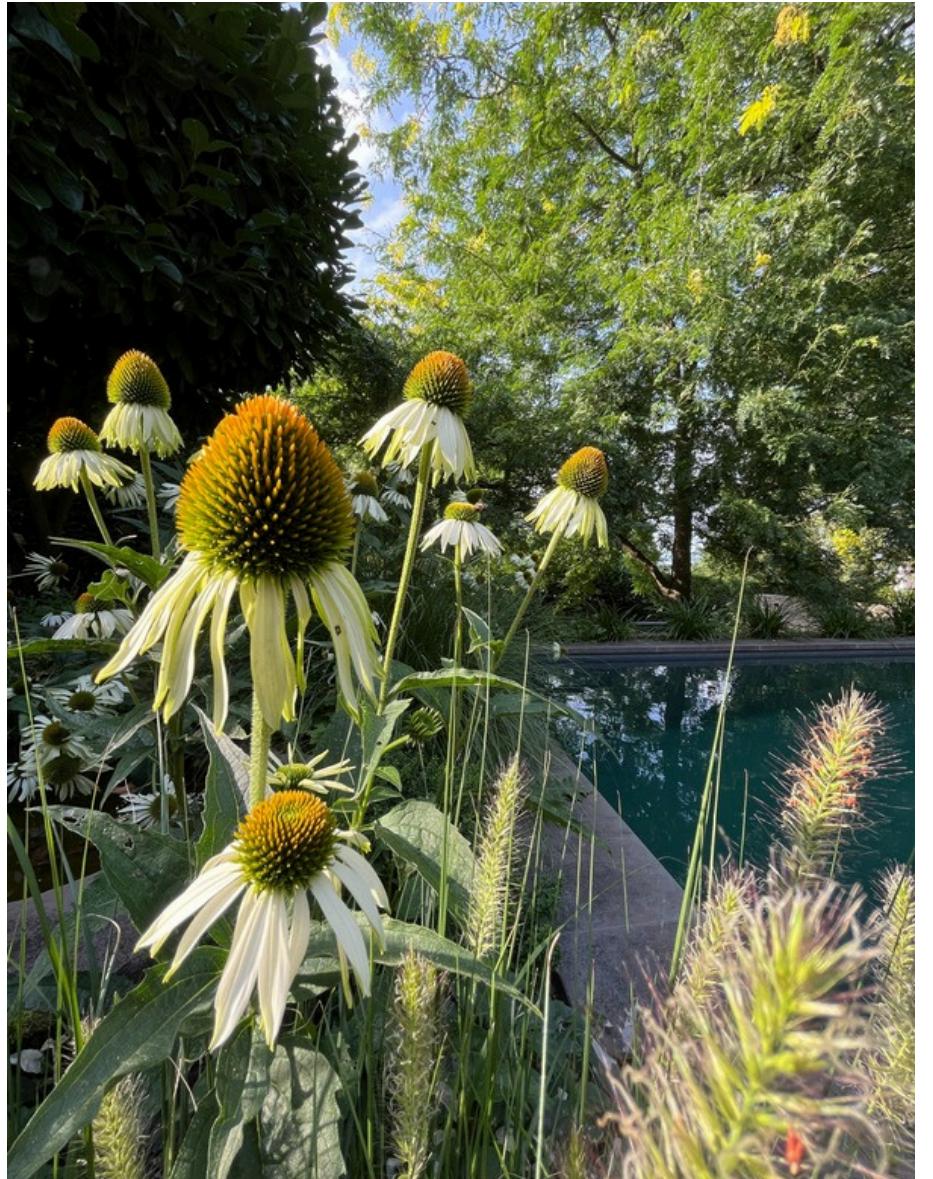
**Technik, Energie und Gestaltung in Einklang gebracht.**

**Sorgfältig modernisiert - bereit für die nächsten Jahrzehnte.**



# Garten. Wasser. Sommerluft.

Hier lebt man draußen genauso gern wie drinnen.  
Am Naturpool, unter alten Bäumen, zwischen Grün  
und Stille.



- biologischer Naturpool (2019)
- Außendusche & Sauna
- Natursteinmauern, Kräuter & Stauden
- mehrere Terrassen - Sonne & Schatten
- Platz für Essen, Lesen, Freunde, Stille
- Außenräume, die Entschleunigen

**Ein Garten, der atmet.**  
**Ein Raum, der nährt.**





***Raum, der wirkt - statt einfach nur Fläche.***

Offener Wohnbereich mit Kamin.  
Offene Küche für Kochen & Genuss mit Freunden  
Schlafzimmer mit Blick ins Grün.  
Ein Arbeitszimmer für Fokus & Homeoffice.  
Ein Gästezimmer für Besuch oder Rückzug.

**Ideal für Paare, die sich räumlich  
verkleinern möchten - ohne im Anspruch  
kleiner zu werden.**

# Flächen. Räume auf einen Blick

Wohnfläche: **ca. 140m<sup>2</sup>**

Grundstück: **ca. 1.240m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **ca. 37m<sup>2</sup>**

Sanierung: 2015 / 2019 / 2024



## Erdgeschoss

- Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Einbauküche mit Kochinsel
- Schlafzimmer mit Gartenblick
- Gästezimmer
- Arbeitszimmer
- Bad mit Walk-in-Regendusche
- Gäste-Bad mit Dusche & Wanne
- Zugang zu mehreren Terrassen

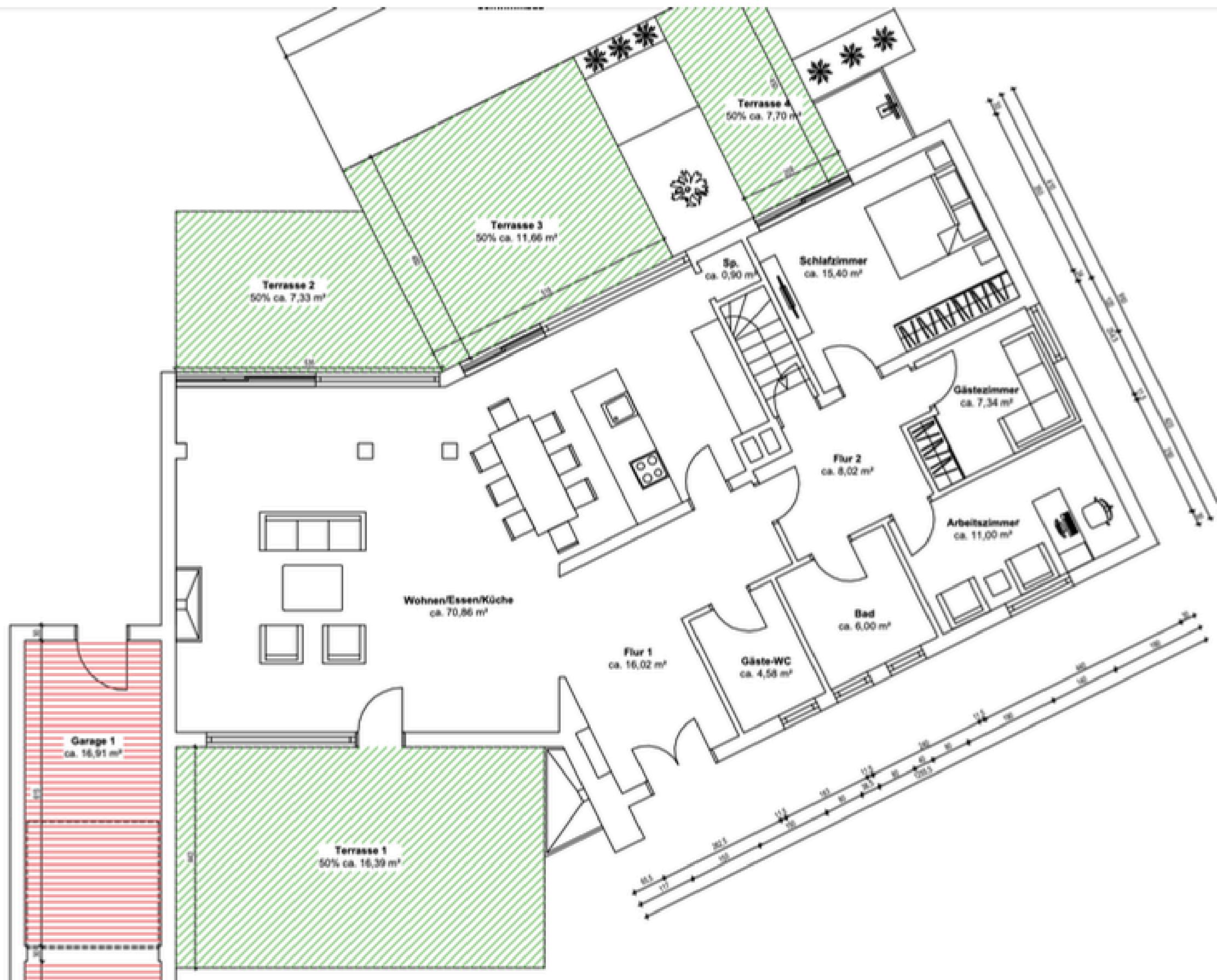
## Untergeschoss

- Sauna-/Wellnessbereich
- Haustechnik
- Hauswirtschaft mit Einbauten

## Besonderheiten

- Naturpool & Außendusche
- Smart-Home, Wandheizung
- Baufenster nicht ausgeschöpft

**Für Menschen, die bewusst wohnen, klar leben und Natur lieben.**



### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Flur 1	16,02 m <sup>2</sup>
Flur 2	8,02 m <sup>2</sup>
Sp.	0,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,00 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	4,58 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	11,00 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	7,34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche/Essen	70,86 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 50%	16,39 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 50%	7,33 m <sup>2</sup>
Terrasse 3 50%	11,66 m <sup>2</sup>
Terrasse 4 50%	7,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 5 50%	7,88 m <sup>2</sup>
Terrasse 6 50%	19,10 m <sup>2</sup>

Insgesamt 210,18 m<sup>2</sup>  
Gesamtobjekt 210,18 m<sup>2</sup>

50%ige Anrechnung von Flächen



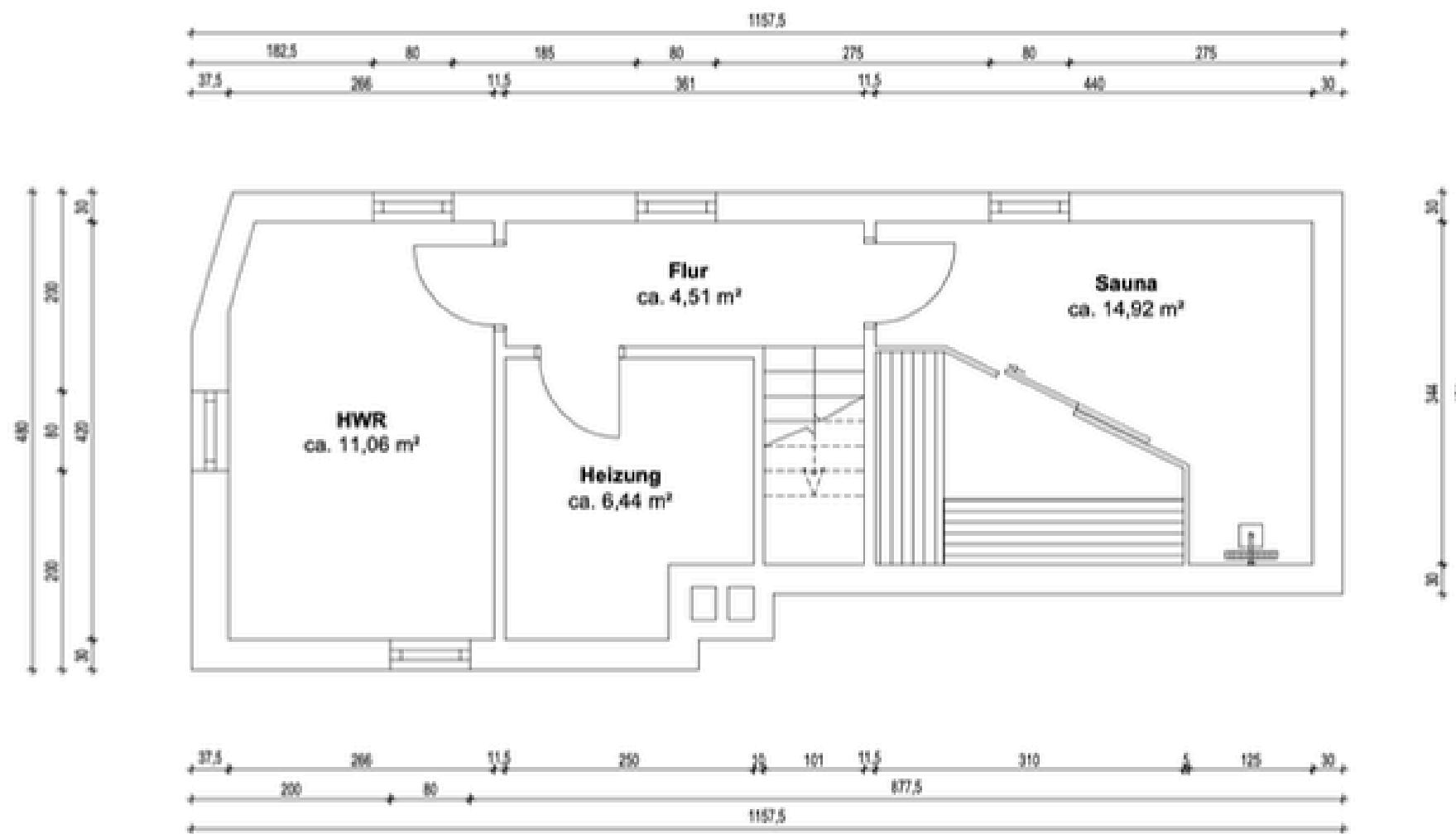
25%ige Anrechnung von Flächen



0%ige Anrechnung von Flächen



Die Wohnflächenberechnung wurde nach  
Wohnflächenverordnung erstellt.



Ansicht Kellergeschoß (teilunterkellert)

FLÄCHENAUFSTELLUNG	
Flur	4,51 m <sup>2</sup>
HWR	11,06 m <sup>2</sup>
Heizung	6,44 m <sup>2</sup>
Sauna	14,92 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Insgesamt	36,93 m <sup>2</sup>
Gesamtobjekt	210,18 m <sup>2</sup>
<small>Die Flächenaufstellung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.</small>	



## Besichtigen. Erleben. Ankommen.

Ein Haus erzählt seine Geschichte am eindrucksvollsten vor Ort.

Gerne lade ich Sie ein, die einzigartige Atmosphäre dieser Immobilie bei einer Besichtigung selbst zu erleben.

Almut Gieseke

**Telefonnummer:** 0178-3466810  
**Email:** almutgieseke@posteo.de