

Maisonettewohnung im Industriedenkmal

***** Exposé Magazin *****

Loft-Style von 1860

Diese zauberhafte Maisonettewohnung im Loft-Stil verbindet den Luxus eines kleinen Hauses mit einzigartigem Flair. Hier liegt das Besondere im Detail - in jeder Ecke durchdacht und so einzigartig wie ihr neuer Besitzer.





Vorwort

„Kleine Wohnung mit großer Wirkung!“

Das waren meine ersten Gedanken bei der Gestaltung dieser außergewöhnlichen Eigentumswohnung. Mein Ziel war es, nicht nur eine kleine Wohnung für mich optimal zu gestalten, sondern auch einen Ort zu erschaffen, der inspiriert und eine besondere Atmosphäre bietet.

Hochwertige Materialien und eine exklusive Ausstattung wurden sorgfältig von mir gewählt, um dieses Domizil zu einem wahren Juwel zu machen.

Farben, Formen, Licht und Materialien - all dies hat eine Wirkung auf den Menschen. Bei der Gestaltung dieser Wohnung wurde jedes Detail sorgfältig ausgewählt, um ein angenehmes Wohnerlebnis zu schaffen und maximalen Wohnkomfort zu bieten.

Mit multifunktionalen Möbeln, durchdachtem Dekor und dem Einsatz einiger optischer Tricks sowie cleverer Lichtkonzepte gelingt es, übersichtliche Wohn(t)räume und Mikro-Wohnungen ganz groß herauskommen zu lassen.

Lassen Sie sich von dem Motto der Wohnung **„Sonnenuntergänge bringen immer einen Neuanfang!“** überraschen und vielleicht planen Sie bereits auch einen Neuanfang.



Andreas Rehländer (50), Psychologischer Berater mit einer Passion für Architektur und Raumgestaltung

Die großformatigen LED-Bilder, die sich auf beiden Etagen dieser Maisonette-wohnung befinden, schaffen nicht nur einen atemberaubenden Blick auf eine Wohlfühl-Welt, die weit entfernt von der Hektik der Außenwelt liegt, sondern erinnern uns auch daran, dass jeder Tag und jeder Sonnenuntergang eine Gelegenheit für einen neuen Anfang darstellt.

In diesem **Exposé-Magazin** möchte ich Ihnen meine Eigentumswohnung in allen Facetten zeigen und Sie auf eine Reise in diesen minimalistischen Wohn(T)raum mit maximalem Wohnkomfort mitnehmen.

Willkommen an einem Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen und Inspiration finden können.

Ihr

Andreas Rehländer

Was haben Sonnenuntergänge mit einem Neuanfang zu tun?	Seite	6
Beleuchtungskonzepte und ihre Wirkung auf den Menschen	Seite	8
Feng Shui und Wellness für Zuhause	Seite	20
Warum die Loft-Wohnung Neumark der perfekte Rückzugsort ist	Seite	26
Die Zutaten für ein Wohlfühl-Zuhause	Seite	30
Was kostet der ganze Spaß?	Seite	35

Einzigartig Wohnen in einem Industriedenkmal von 1860

Diese exklusive Maisonettewohnung im Loft-Stil befindet sich im ehemaligen **Garnlager** der Mechanischen Spinnerei und Weberei von 1860 und wurde im Jahr **1996 vollständig saniert**. Im Jahr **2022/2023** wurde die Wohnung von mir aufwendig und liebevoll **modernisiert**.

Aber was macht eine Loftwohnung aus? Genau! Ein offenes Raumkonzept, hohe Decken und einige stilvolle Elemente, die

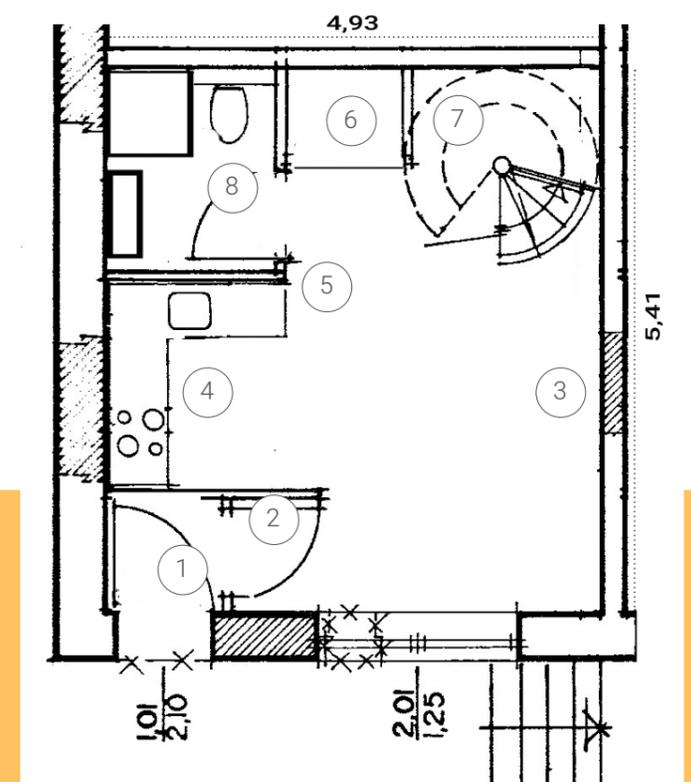
einer Wohnung das gewisse Etwas verleihen. Im ersten Obergeschoss beträgt die **Deckenhöhe 2,73 m**, und im Dachgeschoss sogar beeindruckende **3,35 m**.

Diese zauberhafte Maisonettewohnung im Loft-Stil verbindet **den Luxus eines kleinen Hauses** mit einem einzigartigen Flair. Das Besondere liegt hier im Detail - durchdacht in jeder Ecke und so einzigartig wie ihr neuer Besitzer.

Loft-Style

von 1860

- ① Eingangsbereich mit Großflächenspiegel und Schuhschrank
- ② Garderobe mit Schallabsorbierende Akustikplatte aus Buche (Dänemark)
- ③ Schlafsofa mit dimmbarem LED-Rahmen und Apple HomePods
- ④ Kochbereich
- ⑤ Essbereich
- ⑥ Hauswirtschaftsraum mit Waschtrockner
- ⑦ Gästebereich oder Bürofläche
- ⑧ Badezimmer mit Regendusche und WC



1. Obergeschoss

ca. 26 m² Grundfläche

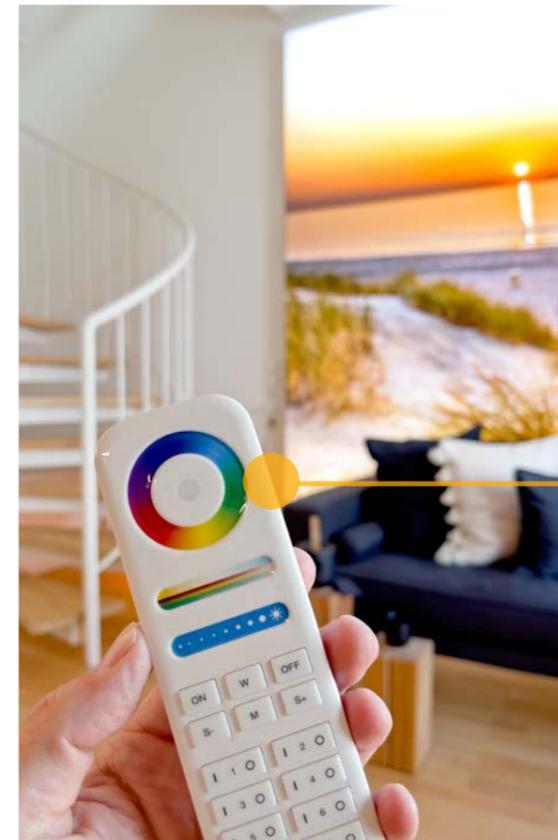
„Sonnenuntergänge bringen immer einen Neuanfang!“

Sonnenuntergänge haben eine magische Anziehungskraft auf Menschen weltweit. Egal, ob an den malerischen Stränden von Bali, den majestätischen Bergen von Neuseeland oder den endlosen Weiten der afrikanischen Savanne, Menschen pilgern zu den schönsten Plätzen der Welt, um dieses Naturschauspiel zu erleben.

Warum? Weil Sonnenuntergänge mehr als nur das Ende eines Tages markieren.

Sie sind ein Symbol für Hoffnung und Neuanfang. Egal, wie herausfordernd der gestrige Tag war, der Sonnenuntergang erinnert uns daran, dass morgen ein neuer Tag beginnt. Mit jedem Sonnenuntergang erhalten wir die Möglichkeit, unser Leben von Neuem zu gestalten.

In dieser Wohnung erleben Sie diesen inspirierenden Moment täglich durch große, eigens für die Maisonettwohnung



„Hey Siri: Strandlicht an!“

Mit Ihrem iPhone oder den Apple HomePods in der Nähe wird die Wohnung zu einem Ort der besonderen Lichtatmosphäre. Ein einfaches „Hey Siri: Strandlicht an!“ genügt, um das beeindruckende Strandbild ein- oder auszuschalten. Bei Bedarf können Sie die Beleuchtung ganz nach Ihren Wünschen mit der Fernbedienung dimmen. So schaffen Sie in Ihrer Wohnung eine einzigartige Lichtstimmung, die ihresgleichen sucht.



Rudmer Zwervers Bilder, die diese Wohnung in ein faszinierendes Orange tauchen, erfassen die Schönheit der Natur auf einzigartige Weise. Er ist ein professioneller Natur- und Landschaftsfotograf aus den Niederlanden, der seine Leidenschaft für die Natur mit der Kunst der Fotografie verbindet. Mit einem Hintergrund in Umweltwissenschaften und 15 Jahren Erfahrung als Ökologe zeigt Rudmer, dass Schönheit in der Einfachheit der Natur und im Spiel des Lichts liegt.

HINWEIS:

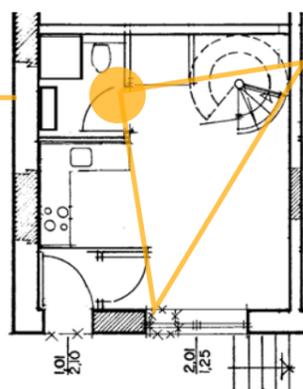
Die dimmbaren LED-Rahmen **im Wert von ca. 10.000 Euro sind bereits im Kaufpreis enthalten!**

angefertigte, dimmbare LED-Rahmen **(1. Obergeschoss: 3,39 m x 2,64 m und im Dachgeschoss: 2,98 m x 2,03 m)**, die einen atemberaubenden Sonnenuntergang präsentieren, der genau diese Symbolik verkörpert

Jeden Abend, wenn die Sonne hinter dem Horizont verschwindet, können Sie sich an die Kraft der Neuanfänge erinnern, die Ihnen im Leben stets zur Verfügung stehen.

Blickwinkel

- Badezimmer → Blickwinkel Schlafsofa / Panoramabild



Einzigartiges Beleuchtungskonzept - eine Oase des Wohlbefindens

Entdecken Sie das meisterhafte Zusammenspiel von indirekter Beleuchtung und den Akzenten der Alabastalampen von ALATURA.

Mit ihrem einzigartigen, warmen Licht schaffen sie eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre. Diese Lampen sind der Geheimtipp für all diejenigen, die ein unvergessliches Lichterlebnis suchen.

Die LED-Panoramabilder sind das i-Tüpfelchen dieses Gesamtkunstwerks dieser Wohnung. Sie ziehen nicht nur den Betrachter in ihren Bann, sondern erweitern auf **hirnphysiologische** Weise die Wahrnehmung der Räume, lassen sie **größer** und **höher** und vor allem **tiefer** erscheinen und schaffen eine zauberhafte Illusion von grenzenloser Freiheit.



Wir nehmen Farben nicht nur optisch wahr! Über lichtempfindliche Hautsensoren nimmt der Körper sie auch direkt auf – und reagiert auf sie. So greifen Farben, vom klaren Denken weitgehend unkontrolliert, massiv in **biochemische** und **biophysikalische Prozesse** des menschlichen Körpers ein, beeinflussen Herzschlag, Puls sowie Atemfrequenz und erhöhen oder senken den Blutdruck.

Die Farbe Orange führt nachweislich zu einer Ausschüttung des Belohnungshormons **Dopamin im Gehirn** – Motivation und Lebensfreude steigen. Orange Farbtöne wirken deshalb kräftig, fröhlich, belebend und stimmungsaufhellend auf den Menschen.

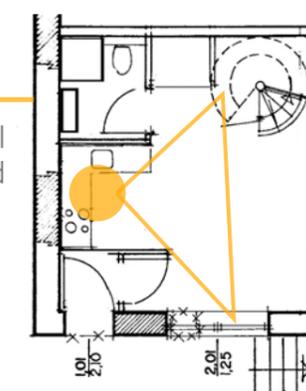
HINWEIS:

Die Alabastalampen von ALATURA **im Wert von ca. 1.100 Euro sind bereits im Kaufpreis enthalten!**

Tauchen Sie ein in eine Welt des Wohlbefindens, die durch die zielgerichtete Komposition von Licht, Schatten und Farbe geschaffen wird. Ihr sanftes, beruhigendes Licht schafft eine Atmosphäre, in der Entspannung und Erholung an erster Stelle stehen. Es ist, als würden Sie in Ihre ganz persönliche Wohlfühlwelt eintauchen, ohne Ihr Zuhause zu verlassen.

Blickwinkel

- Küche → Blickwinkel Schlafsofa / Panoramabild



Treffpunkt Küche: Hier vereinen sich Kommunikation und Genuss

Die Maisonettwohnung verfügt über eine hochwertige, **maßgefertigte Einbauküche** von Oertel Möbelwerkstätten Neumark aus dem Jahr 2019, die 2022 komplett überarbeitet und optimiert wurde.

Die Küche wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet, um perfekt zum Gesamtbild der Wohnung zu passen, einschließlich einer u.a. brandneuen

Küchenarbeitsplatte, die zum Buchenparkett und der Buchentreppe passt.

Besondere Highlights sind die passenden **Ledergriffe** in warmem Cognac-Farbtönen, die einen stilvollen Kontrast zu den modernen Oberflächen bieten, sowie die hochwertige Edelstahl-Abzugshaube, die nicht nur funktional ist, sondern auch die Optik der Küche aufwertet.



Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2022/2023 habe ich für die Küche, das Badezimmer und den Hauswirtschaftsraum eine einheitliche Fliese ausgewählt. Die anthrazitfarbenen Betonoptik-Fliesen aus Italien wirken modern und zeitlos und bieten dem Gesamtkonzept den nötigen Kontrast.

Die Vitra® Designer Stühle von Charles und Ray Eames sowie der geölte Buchetisch können gegen Aufpreis übernommen werden.

HINWEIS:

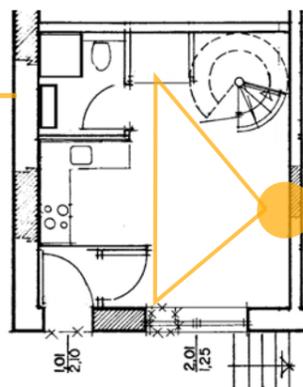
Die Einbauküche, inklusive aller Geräte wie beispielsweise einem Geschirrspüler und anderen, **im Gesamtwert von etwa 7.000 Euro, ist bereits im Kaufpreis inbegriffen!**

Ein raffiniertes Detail ist der eigens eingebaute **Außenlüfter** in der Küchendecke, der sicherstellt, dass Essensdünfte in einem offenen Raumkonzept wie einem Loft nicht so stören. Dieses durchdachte Detail trägt zur angenehmen Atmosphäre der Wohnung bei.

Die Küche vereint Funktionalität und Eleganz, jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um höchsten Komfort und Ästhetik zu bieten. Sie ist ein Ort, an dem das Kochen Freude bereitet und das anspruchsvolle Lebensgefühl der Wohnung perfekt unterstreicht.

Blickwinkel

- Sofa → Blickwinkel Küche



„Eine neue Wohnung ohne Abstellraum - undenkbar!“

„Man braucht einen Abstellraum, wo alles rein kann!“, das waren meine Gedanken bei der Umgestaltung meiner Wohnung. Für mich war eine Wohnung ohne Abstellfläche und Stauraum schlicht undenkbar. Und dann kam natürlich die Waschmaschine ins Spiel - ein absolutes Muss. Auch wenn zur Immobilie ein gemeinschaftlicher Waschsalon gehörte, war für mich klar: In meiner Wohnung muss ein eigener Hauswirtschaftsraum her.

Für diesen Wunsch war ich sogar bereit, einige Anpassungen vorzunehmen. Es war notwendig, das Badezimmer teilweise umzustrukturieren, um die Wasser- und Abflussleitungen zu legen. Aber der Aufwand war es definitiv wert. Ein erfahrener Installateur brachte die benötigten Anschlüsse an, der Fliesenleger die Fliesen und ein Elektriker sorgte dafür, dass auch ein Stromanschluss für den Wäschetrockner vorhanden war.



Eine Schrankbeleuchtung mit Bewegungssensoren lieferte das nötige Licht.

Dann ging es darum, den Innenraum des Schanks optimal zu organisieren. Mir war wichtig, dass die Raumhöhe bestmöglich ausgenutzt wird, deshalb ließ ich zwei Türen mit einer Höhe von 2,70 Metern anbringen. So entstand mein eigener Hauswirtschaftsraum, der sich als wahre Bereicherung erwies. Er sicherte mir

Zum Hauswirtschaftsraum meiner Maisonettwohnung gehört neben dem **Bauknecht Wäschetrockner** und dem **Miele Staubsauger** auch eine Auswahl hochwertiger Accessoires, die diesen Raum perfekt ergänzen. Hierzu gehören u.a. ein Bügelbrett, Bügeleisen und ein Wäscheständer.

Um sicherzustellen, dass auch der Stauraum im Einklang mit dem Stil und Ambiente der Wohnung steht, habe ich mich für schwarze Aufbewahrungskörbe mit Holzakzenten entschieden. Diese stilvollen Körbe fügen sich nahtlos in das Gesamtbild der Wohnungseinrichtung ein und verleihen dem Hauswirtschaftsraum eine elegante Note.

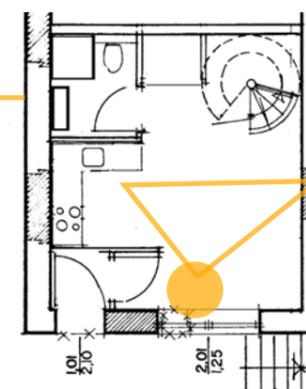
HINWEIS:

Der Inhalt des Hauswirtschaftsraums im Wert von ca. **1.700 Euro ist bereits im Kaufpreis enthalten!**

nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern gewährleistet auch, dass selbst in einer kompakten Wohnung immer ein aufgeräumter Eindruck entstand.

Blickwinkel

- Fenster → Blickwinkel Hauswirtschaftsraum / Gästebereich



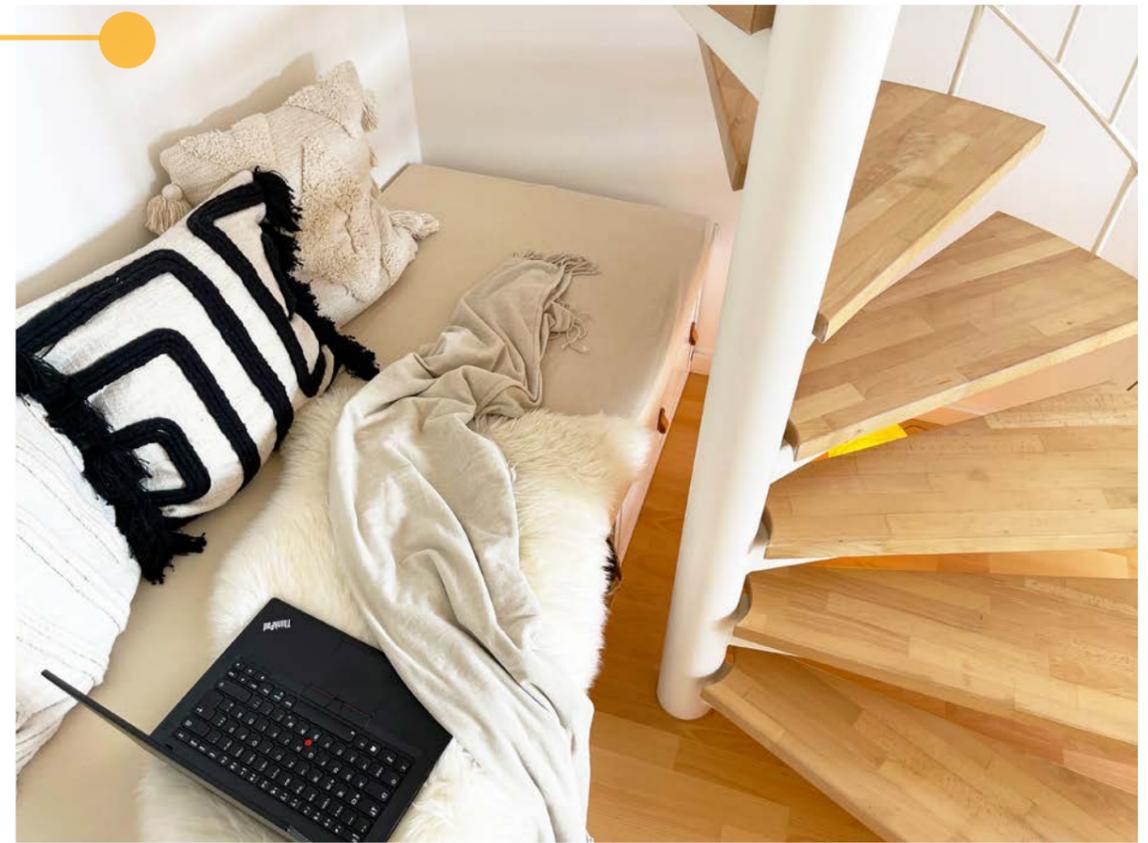
Selbst in einer kleinen Wohnung benötigt jeder einen Rückzugsort

Die Raumgestaltung kann einen erheblichen Einfluss darauf haben, wie groß ein Raum wahrgenommen wird und wie effizient er genutzt werden kann.

Fragen wie „Wie wirkt ein Raum größer?“ und „Mit welchen Materialien und Formen lassen sich Räume optimal und wirtschaftlich nutzen?“ waren zentrale Überlegungen bei den Modernisierungsarbeiten in meiner Wohnung.

Die Devise lautete: Alles erst einmal herausreißen und von Grund auf neu gestalten.

Mit etwas Geschick gelang es mir, unter der großzügigen Wendeltreppe einen gemütlichen Gästebereich zu schaffen, der auch als entspannte Leseecke genutzt werden kann. Doch das Schöne an dieser Umgestaltung war, dass nicht nur der genutzte Raum optimiert wurde.



Der gesamte Gästebereich lässt sich mühelos vom Platzangebot her zu einem Arbeitsbereich umgestalten. Dadurch bietet diese Fläche optimalen Nutzen und bleibt zudem in der Gestaltung flexibel.

HINWEIS:

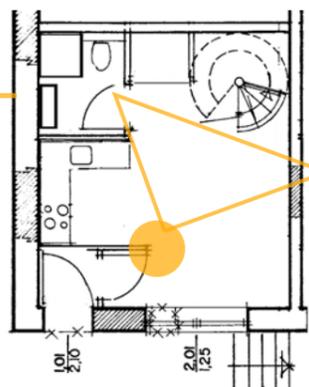
Der gesamte Gästebereich inkl. Deko im Gesamtwert von etwa 1.000 Euro, ist bereits im Kaufpreis inbegriffen!

Unter der Liegefläche von 196 x 80 cm Sondermaß entstand zusätzlicher Stauraum, der unschätzbar wertvoll ist.

Besonders meine 10-jährige Tochter, die in den Ferien zu Besuch kommt, liebt ihren Rückzugsort und schätzt ihren geschützten Bereich. Dies zeigt, dass die geschickte Gestaltung eines Raums nicht nur die Funktionalität verbessert, sondern auch persönliche Oasen für jeden Bewohner schafft.

Blickwinkel

- Laufweg → Blickwinkel Wendeltreppe / Gästebereich



Ein entspannter und kraftvoller Start in den Tag im neuen Bad

Das Badezimmer wurde einer umfassenden Renovierung unterzogen, um eine frische und moderne Atmosphäre zu schaffen. Dabei wurden Leitungen teilweise verlegt, und das WC wurde aus ästhetischen Gründen mittig an die Wand platziert.

Um den Raum großzügiger und bewegungsfreundlicher zu gestalten, habe ich mich für ein extra breites, aber schmales modernes Waschbecken entschieden. Eine flache Duschwanne in Kombination mit klappbaren, beschichteten Glastüren schafft nicht nur mehr Platz, sondern ermöglicht auch eine bequeme Nutzung.

Ein besonderes Highlight ist die neue Regendusche, die ein einzigartiges Duscherlebnis bietet.

Zudem wurde eine Wasserfallarmatur installiert, die das Händewaschen zu einem wahren Vergnügen macht.

Diese Renovierungsmaßnahmen haben mein Badezimmer in eine moderne und funktionale Oase verwandelt, die nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch den Komfort und die Bewegungsfreiheit im Raum verbessert hat.



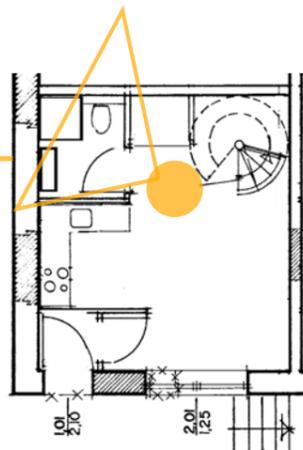
Ein schwarz gestaltetes Badezimmer verleiht eine behagliche Höhlenatmosphäre, die besonders die Entspannung fördert und Gemütlichkeit ausstrahlt. Da das Badezimmer der intimste Raum ist, bietet Schwarz eine einladende und ruhige Umgebung. Zudem vermittelt die Farbreduzierung ein Gefühl von Reinheit und Ordnung.

Schwarz symbolisiert Stärke, Kraft, Ruhe und Bodenhaftung. In Zeiten, in denen wir uns nach einem Rückzugsort sehnen, gewinnt diese markante Farbe an Bedeutung und wird zur Trendfarbe für ein gemütliches, behagliches Zuhause. Dabei bietet Schwarz im Badezimmer noch weitere Vorteile:

Farbwirkung: Schwarz beeinflusst die Stimmung und wirkt ruhig, klar, strukturiert und aufgeräumt.

Blickwinkel

- Eingang Bad → Blickwinkel Bad



Eine gesamte Etage nur für Erholung und pure Regeneration

Das Paradies liegt immer oben: Wohnungen unter dem Dach strahlen Gemütlichkeit aus und sind dem Himmel ganz nah. Doch diese Etage bietet weitaus mehr als nur einen Schlafplatz.

Das gesamte Dachgeschoss wurde in einem Naherholungsbereich verwandelt. Hier gibt es eine Freifläche, auf der Sie Yoga oder andere Morgen- sowie Abend-Routinen genießen können. Zusätzlich

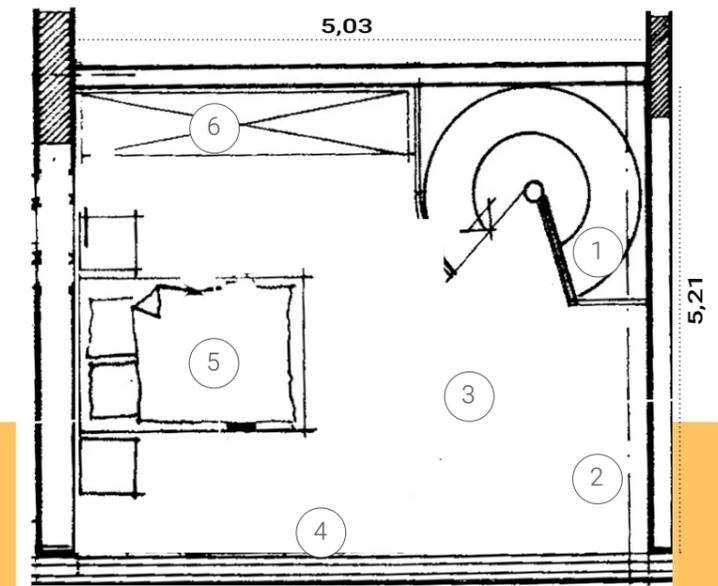
können Sie von der AIRNERGY+ DIE VITALISATORENMANUFAKTUR profitieren.

Tägliches Airnergy-Atmen steigert Ihre körpereigene Regenerationsfähigkeit, stärkt das Immunsystem, optimiert den Stoffwechsel und die Zellkommunikation, was Ihre Lebenskraft und Lebensfreude erhöht. Der Blick auf das beleuchtete Panoramabild wird Sie unweigerlich in einen Zustand der Entspannung versetzen.



Loft-Style von 1860

- ① Begehbarer Glasboden aus Sicherheitsglas
- ② AIRNERGY+ DIE VITALISATORENMANUFAKTUR und Chill-Ecke
- ③ Freifläche für Yoga- und Morgen- sowie Abend-Routine
- ④ Einbauschränke mit einer Staufläche von 5 Metern Länge
- ⑤ Schlafbereich mit Boxspringbett in den Maßen 160 x 200 cm
- ⑥ Kleiderschrank von 3 Metern Länge mit dimmbarem LED-Rahmen und Apple HomePods



Dachgeschoss
ca. 26 m² Grundfläche

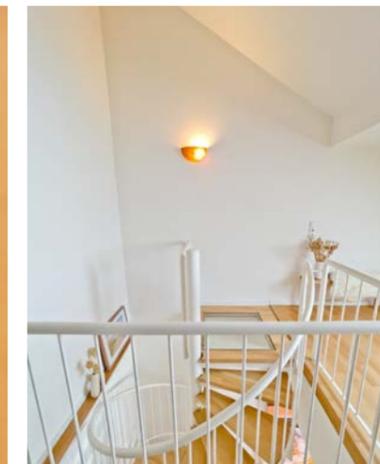
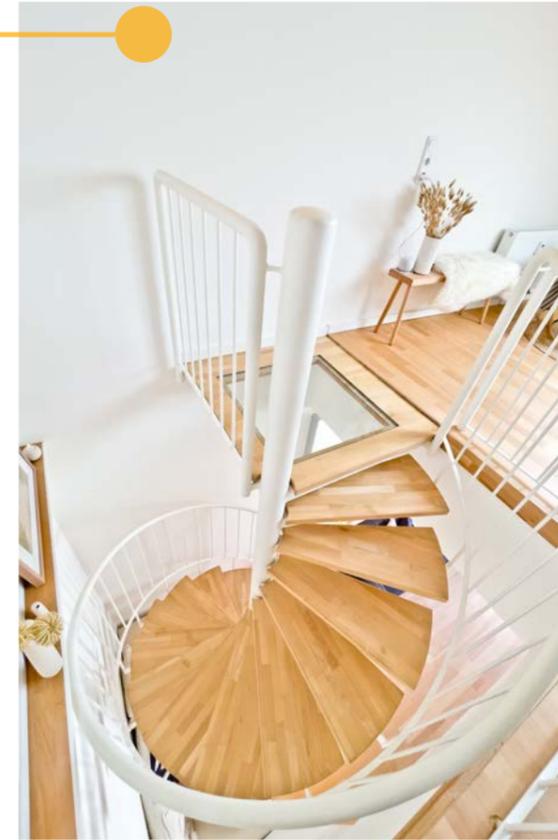
Die Stockwerke verschmelzen zu einem Gesamtkunstwerk

Unter Berücksichtigung von **Feng Shui** war mir sofort klar, dass die organische Form der Treppe den **Chi-Fluss** ins obere Stockwerk unterstützt und mit einem Glasboden im Podest der Wendeltreppe sogar noch steigern kann. Somit entstand ein weiteres Highlight in dieser Maisonettewohnung.

Die Wahl des Sicherheitsglases verstärkt nicht nur die Lichtdurchlässigkeit,

sondern symbolisiert auch **Transparenz** und **Klarheit**, wichtige Konzepte im Feng Shui, **um positive Energien anzuziehen**.

Die Firma Oertel Möbelwerkstätten aus Neumark hat hervorragende Arbeit geleistet. Nachdem die Statik geprüft und berücksichtigt wurde, wurde das Sicherheitsglas mit höchster Präzision in den Treppenabsatz eingelassen und mit zusätzlichen Buchenleisten verstärkt.



Jetzt öffnet sich die Wohnung in beide Richtungen und erzeugt dabei faszinierende Durchblicke nach unten und oben.

Diese gestalterische Meisterleistung betont auf beeindruckende Weise die Gesamthöhe von **6,5 Metern**, die sich über beide Stockwerke erstreckt. Das Ergebnis ist eine deutlich hellere und offene Atmosphäre in beiden Etagen, die Ihre Wohnung nicht nur größer, sondern

Feng Shui ist eine chinesische Lebensphilosophie und Praxis, die sich auf die Gestaltung und Anordnung von Räumen konzentriert, um eine harmonische und ausgewogene Umgebung zu schaffen. Das Ziel von Feng Shui ist es, positive Energie, auch als „Chi“ bezeichnet, zu fördern und negative Einflüsse zu minimieren. Dies wird erreicht, indem man die Lage und Ausrichtung von Gebäuden, Möbeln und anderen Elementen in Übereinstimmung mit den Prinzipien des Feng Shui anpasst. Dabei werden Aspekte wie Farben, Formen, Materialien und die natürliche Umgebung berücksichtigt, um eine gesunde und wohlhabende Lebensweise zu unterstützen. Feng Shui wird oft angewendet, um das Wohlbefinden, den Erfolg und die Harmonie u.a. in Wohnungen, zu verbessern.

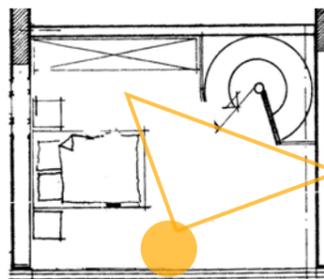


auch unglaublich modern wirken lässt.

Insgesamt trägt diese gezielte Veränderung an der bereits vorhandenen Wendeltreppe nicht nur zur Modernität und Größe der Wohnung bei, sondern auch zur Förderung eines positiven Energieflusses und einer harmonischen Atmosphäre, die den Bewohnern **Gesundheit** und **Glück** bringen kann. Ein wahrhaft ganzheitlicher Ansatz für modernes Wohnen, der die Prinzipien von Feng Shui berücksichtigt.

Blickwinkel

- Laufweg → Blickwinkel
Wendeltreppe



Dein Rückzugsort für Entspannung und Regeneration

Aus jahrelanger Erfahrung im Gesundheits- und Wellnessbereich war mir die Wichtigkeit von Ruhe- und Entspannungsräumen ein persönliches Anliegen.

Wie konnte ich in einem vorgegebenen Raum eine Oase der Regeneration und Entspannung erschaffen, dabei jedoch die Bedürfnisse nach nötigem Stauraum nicht vernachlässigen?

Ich wollte mit unterschiedlichen Höhen arbeiten, um die beeindruckende Architektur des Raumes zu unterstreichen.

Der Raum teilt sich grundlegend in zwei Raumhöhen auf – eine mit einer Unterteilung durch einen großen verkleideten Stützbalken auf 2 Meter und zur rechten Seite hin mit einer traumhaften Deckenhöhe von 3,35 Metern.



Um dieses Raumkonzept umzusetzen, musste zum einen ein Heizkörper versetzt und durch einen hochwertigen Neuen ersetzt werden. Des Weiteren mussten die alten, vergammelten Dachfenster durch zwei hochwertige Velux Flächenfenster ausgetauscht werden. Ein besonderes Velux Rollo kann den Raum durch ein integriertes Plissee in angenehmes Licht tauchen oder vollständig verdunkeln.

Handgefertigte Matratzen und Boxspringbetten sind Synonyme für luxuriösen Komfort und ungestörte Nachtruhe.

In langjähriger Tradition, in einer britischen Manufaktur mit viel Liebe zum Detail handgefertigt, schläft es sich auf diesen handverlesenen Naturmaterialien wie auf einer Wolke.

Die hochwertigen Einrichtungsgegenstände, einschließlich des Bettes von der Firma Boxspringliebe®, können optional gegen Aufpreis übernommen werden.

HINWEIS:

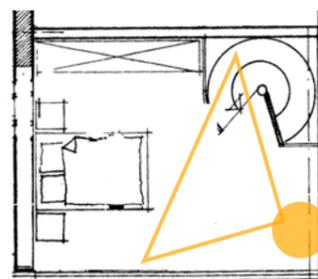
Die Einbauschränke mit einer Staufläche von 3 und 5 Metern Länge **im Wert von ca. 2.500 Euro sind bereits im Kaufpreis inbegriffen**

Auch hier setzte ich das Wohlfühlkonzept der unteren Etage fort und arbeitete mit einem dimmbaren Großformat-Panoramabild (2,98 m x 2,03 m), das einen sofort in einen langanhaltenden Urlaubsmodus versetzt.

Somit war der Grundstein für einen kombinierten Schlaf- und Erholungsbereich gelegt.

Blickwinkel

- Laufweg → Blickwinkel Boxspringbett



Raum der Regeneration: Körper und Geist entspannen

Durch die Apple HomePods erklingen sanfte Klänge und beruhigendes Meeresschallgeräusche, die die beiden Etagen umhüllen und zur inneren Einkehr einladen. Unter den beiden Fenstern erstreckt sich eine einladende Freifläche, perfekt für Yoga, die Morgen- oder Abendroutine oder das AIRNERGY+ Atmen. Hier können Sie eine Tasse Tee genießen, in ein gutes Buch eintauchen oder sich einfach in dem bequemen Vitra® Designer Schaukelstuhl

zurücklehnen und von dem atemberaubenden Panoramabild verzaubert werden lassen.

Das Gehirn reagiert auf die Vorstellung eines traumhaften Ortes, wie einen paradiesischen Strand, ähnlich wie auf das tatsächliche Erleben dieses Ortes. Dies basiert auf neurologischen Prozessen, bei denen die Vorstellungskraft neuronale Aktivität und die Freisetzung von Neurotransmittern wie Dopamin und



Airnergy verbessert die Energiebildung im Körper, indem es Luftsauerstoff in seine energetische Form (Singulett-Sauerstoff) umwandelt und diese Energie an die Atemluft überträgt. Wenn diese vitalisierte Luft über eine Atemnasenbrille eingeatmet wird, unterstützt sie den Organismus bei der Regulation, Reparatur und Balance seiner körpereigenen Prozesse. Dieses patentierte Verfahren ist der natürlichen Photosynthese in Pflanzen nachempfunden und erhöht weder den Sauerstoffgehalt noch ionisiert oder ozonisiert ihn.

HINWEIS:

Das maßgeschneiderte Airnergy-Gerät **im Wert von etwa 4.500 Euro**, das an das Raumkonzept angepasst wurde, **kann optional gegen einen Aufpreis übernommen werden.**

INFORMATION

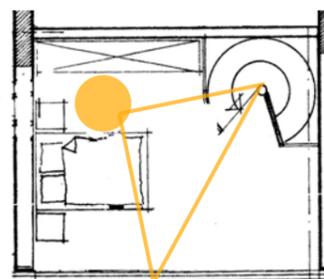


Endorphinen auslöst. Zugleich beeinflusst die Vorstellung eines entspannenden Ortes das autonome Nervensystem, was zu einer Abnahme von Stresshormonen führt und Entspannung sowie Regeneration fördert.

In diesem Raum werden sämtliche Sinne angesprochen und die Vorstellungskraft eröffnet ein Tor zu einer Welt voller Gelassenheit und Inspiration.

Blickwinkel

● Laufweg → Blickwinkel Chill-Ecke



Ihr perfekter Rückzugsort im Vogtländischen Neumark

Betreten Sie Ihre eigene Welt über einen im Vogtländischen Baustil ausgeführten Laubengang im 1. Obergeschoss und tauchen Sie ein in eine einzigartige Lebensweise. Hier müssen Sie sich nicht mit lästigen Treppenhaus-Putzplänen oder störenden Schuhschränken von Nachbarn herumschlagen, wie es oft in Mehrfamilienhäusern der Fall ist. Nein, hier haben Sie nichts mit den Nach-

barn zu tun. Jeder lebt scheinbar auf seiner eigenen Insel. Es fühlt sich fast an wie ein **Reihenendhaus**, nur dass Sie hier keinen Garten pflegen müssen.

Ein vor Ort ansässiger Hausmeister kümmert sich um das ehemalige **Fabrik-gelände**. Eine eigens für die Eigentumswohnungen zugewiesene Parkplatzfläche bietet Ihrem PKW einen Stellplatz.



Baujahr: um 1860 Ort: 08496 Neumark
 Grundstück: ca. 1.834 m²
 Miteigentumsanteil: 4.476/100.000stel
 Hausgeld: 194 Euro
 Wohnfläche: ca. 45,33 m²
 Nutzfläche: ca. 52 m² Bodenfläche
 Zimmer: 2
 Badezimmer: 1
 Etagen: 2

Befuerung: Gas
 Heizungsart: Gaszentralheizung
 Endenergiebedarf: 79 kWh/(m² *a)
 Energieeffizienzklasse: C
 Wesentlicher Energieträger: Erdgas L,
 Gültig bis: 22.05.2029

HINWEIS:
 Laut Hausverwaltung beträgt der Stand des **Rücklagenkontos** per 03.07.2023 **62.043 Euro**

Zahlen, Daten und Fakten



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Gültig bis: 22.05.2029

Gebäude	Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Ernst-Ahnert-Str. 10; 08496 Neumark
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ³	1860
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996 (Heizungsanlage)
Anzahl Wohnungen	21
Gebäudenutzfläche (A ₀)	1308 m ² <small>☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche</small>
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas L

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² SN-2019-002711858 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäude 79 kWh/(m² a)

↑ 86 kWh/(m² a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäude

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 79 kWh/(m² a)

Diese **exklusive Maisonettewohnung** im **Loft-Stil** befindet sich im ehemaligen **Garnlager** der Mechanischen Spinnerei und Weberei, Baujahr um 1860, und wurde im Jahr 1996 vollständig saniert.

1871 von A. Mothes, Bachmann und Oberrichter Müller gegründet, erwarb die Firma C. Grabner 1887 diesen Betrieb und erweiterte ihn. Die „Grabnerschen“ Damentuche gingen in alle Welt. Die Firma

„CEGRA“ hat durch die Umnutzung zu Wohnungen ein Stück **Industriearchitektur** aus den **Gründerjahren** im Ort erhalten.

1996/1997 wurde diese Wohnung für ca. **200.000 DM verkauft** und als Kapitalanlage genutzt. Im Jahr 2022 habe ich dieses **Industriedenkmal** entdeckt und war von der guten Bausubstanz begeistert.

Laut Zeitzeugen soll die Fabrik bis in die 1990er Jahre im Mehrschichtbetrieb gewesen sein.

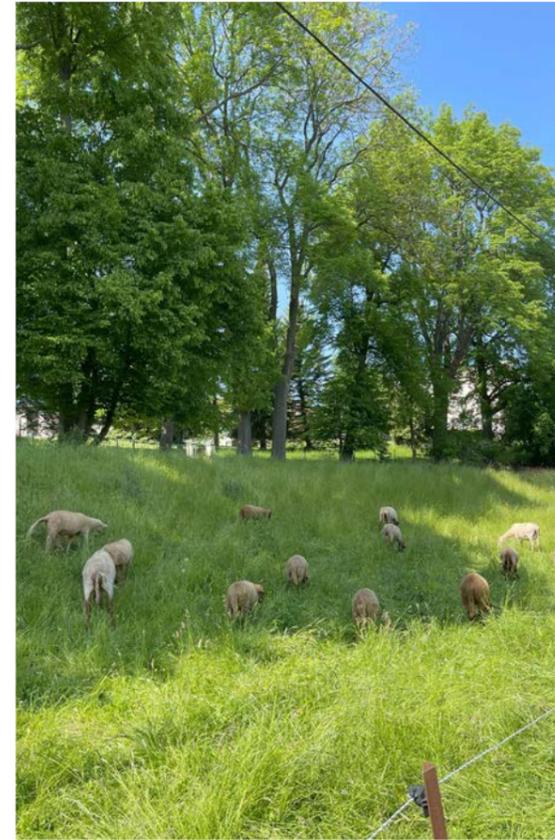


Die Vorteile auf einen Blick: Eine Wohnung, die Freude macht

Die Immobilie wurde offenbar hervorragend gedämmt und umgebaut. In der heutigen Zeit sollte man auf **gute Energieeffizienz** achten. Gigantische ca. **55 cm Außenwände** unterstrichen für mich die gute Entscheidung.

Innen gab es sehr viel zu tun, was mich persönlich aber nicht abschreckte. Denn ich habe die Gabe aus einer kleinen Baustelle grundsätzlich eine große zu machen.

Neumark selbst, mit seinen ca. **3.000 Einwohnern**, bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es gibt zwei Friseure, einen Supermarkt mit Bäckerei, zwei weitere Bäckereien, zwei Imbisse, kompetente Ärzte, einen Lotto-/Postladen mit Schreibwaren und Geschenkartikeln sowie viele andere Dienstleister. Neben Schulen, Kindergärten und einem Bahnhof verfügt der Ort sogar über ein schönes Freibad.



1. Niedrige Kosten: Monatliche Ausgaben von nur 194 Euro plus Strom und Internet.
2. Zentrale Lage: Gute Anbindung an Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel sowie Flughäfen
3. Schnelles Internet und gute Mobilfunkabdeckung.
4. Sofort bezugsfertig: Keine langen Wartezeiten für den Einzug.
5. Nähe zur Natur und Sportmöglichkeiten: Möglichkeit zur aktiven Freizeitgestaltung.
6. Sicherheit: Ruhegefühl und die Gewissheit, dass die Wohnung sicher ist, auch wenn man längere Zeit unterwegs ist.

Vorteile im Überblick



Geografisch liegt **Neumark** im **sächsischen Vogtland**, strategisch günstig nahe am **Flughafen Leipzig** (1,5 Std.), **München** und **Berlin** (3 Std.) und **Frankfurt** (3,5 Std.).

Die nächstgelegenen Städte sind ca.:

● Reichenbach	→ 4 Min.	→ 3 km
● Zwickau	→ 19 Min.	→ 14 km
● Chemnitz	→ 45 Min.	→ 55 km
● Leipzig	→ 80 Min.	→ 92 km
● Berlin	→ 190 Min.	→ 303 km



1887 1871 1860

Am **16. Mai 1812** durchquerte **Napoleon** gemeinsam mit seiner Frau Marie Luise, seinem Gefolge und einer beeindruckenden Truppenstärke von **150.000 Soldaten** die Schlossgasse von Neumark unter feierlichem Glockengeläute.

Übersicht der durchgeführten Arbeiten im Jahr 2022/2023

- **Elektrik:**
 - Die Elektrik wurde überprüft und einige Schalter und Steckdosen wurden versetzt.
 - Es wurden zusätzlich 13 Steckdosen installiert.
 - Alle Steckdosen und Schalter wurden durch neue Busch-Jaeger Abdeckungen in Weiß ersetzt.
- **Beleuchtung:**
 - Die indirekte Beleuchtung wurde durch zwei großflächige LED-Panoramabilder erreicht, die per Fernbedienung dimmbar sind. Diese Bilder können leicht ausgetauscht werden, was eine flexible Gestaltung ermöglicht.
 - Die direkte Beleuchtung wurde mit Alabasterlampen in Szene gesetzt. Interessanterweise sind drei der Alabasterlampen mit Duftschalen-Aufsätzen ausgestattet, die dazu dienen, die Räume nach Wunsch zu beduften.
- **Heizkörper:**
 - Die gesamten Heizungsleitungen wurden durchgespült und entlüftet.
 - Die alten Heizkörper wurden durch effizientere Modelle ersetzt.
 - Im Dachgeschoss wurde der Heizkörper an eine optimale Position versetzt.
 - Im Badezimmer wurde ein moderner Handtuch-Heizkörper installiert.
- **Glatte Wände (Qualitätsstufe 4 - Q4):**
 - Alle Wände wurden mit weißer Lehmfarbe gestrichen.
- **Sichtbalken:**
 - Naturgetreue Sichtbalken in Altholzoptik wurden im Küchenbereich und im Dachgeschoss angebracht. Dies verleiht den Räumen einen rustikalen und gemütlichen Charakter und trägt zur optischen Vergrößerung der Räume bei.

Loft-Style

von 1860

- **Haustüre und Fenster:**
 - Die Haustüre und Fenster im 1. Obergeschoss wurden gewartet.
 - Ein neues Zentralschlüsselschloss wurde installiert.
 - Hochwertige Plissee Sicht- und Sonnenschutzsysteme wurden angefertigt.
 - Im Wohnbereich wurde eine neue Buchen-Fensterbank passend zum Interieur angefertigt.
 - Im Dachgeschoss wurden zwei neue Velux-Dachflächenfenster eingebaut und mit einem neuen Velux-Sicht- und Sonnenschutz ausgestattet.
- **Zimmertüren:**
 - Die Türblätter im Flur und Badezimmer wurden ausgetauscht.
 - Hochwertige Hoppe Türdrücker aus Edelstahl wurden angebracht.
 - Die Stahlzargen wurden passend zum Treppengeländer in Weiß gestrichen.
- **Wendeltreppe:**
 - Die Wendeltreppe wurde mehrfach abgeschliffen und anschließend weiß gestrichen, um ihr eine frische Optik zu verleihen.
 - Die Treppenstufen wurden geölt, um sie zu schützen und das Holz schön zur Geltung zu bringen.
 - Ein Sicherheitsglas wurde im Holzpodest des Dachgeschosses eingebaut, was u.a. eine moderne und transparente Optik schafft.
- **Fußböden:**
 - In beiden Etagen wurde hochwertiges Buchen-Parkett verlegt, das zum Holz der Treppe passt.



Modernisierung

Übersicht der durchgeführten Arbeiten im Jahr 2022/2023

● Fliesenarbeiten:

- Im 1. Obergeschoss wurden moderne Fliesen aus Italien in Betonoptik verlegt, die einheitlich in der Küche, dem Hauswirtschaftsraum und im Badezimmer verwendet wurden.
- In der Küche und im Hauswirtschaftsraum wurde ein großformatiger Küchenspiegel angebracht.
- Das Badezimmer wurde vollständig neu gefliest, was zu einem frischen und modernen Erscheinungsbild beigetragen hat.

● Eingangsbereich:

- Im Eingangsbereich wurde ein großer Wandspiegel mit den Maßen 2,06 x 1,12 Meter angefertigt und angebracht. Dies vergrößert den Eingangsbereich optisch und kann das Raumgefühl verbessern.
- Es wurde ein Schuhschrank und ein Bücherregal installiert und beide mit geöltem Buchenholz veredelt.

● Garderobe:

- Hinter der Tür wurde eine Garderobe eingerichtet, die mit einer schallabsorbierenden Akustikplatte aus geölter Buche ausgestattet ist. Die besondere Überlänge der Lamellen betont dabei die Höhe der Decke

● Küche:

- Die maßgefertigte Küche wurde modernisiert und einem zeitgemäßen Erscheinungsbild angepasst.
- Es wurde eine neue Arbeitsplatte installiert, die nicht nur funktionell ist, sondern auch zur modernen Optik beiträgt.
- Ein Spülbecken mit Wasserhahn wurde eingebaut.
- Eine Dunstabzugshaube wurde installiert.

Loft-Style

von 1860

- Hochwertige Ledergriffe, die zum Gesamtdesign passen, wurden an den Schränken angebracht.
- Ein Abluftlüfter wurde installiert, um die Luftqualität in der Küche zu verbessern.

● Hauswirtschaftsraum:

- Ein neuer Hauswirtschaftsraum wurde eingebaut.
- Wasserleitungen und Strom wurden verlegt, um den Raum funktionsfähig zu machen.
- Türen und Ablagebretter wurden gefertigt und installiert, um den Raum gut zu organisieren und nutzen zu können.

● Badezimmer:

- Das Badezimmer wurde umfassend modernisiert und mit hochwertiger Keramik und Einrichtung ausgestattet.
- Eine neue Regendusche mit zusätzlicher Handbrause wurde installiert, um das Duscherlebnis zu verbessern.
- Beschichtete Glastüren wurden angebracht, die sich wegklappen lassen, um dem Raum mehr Bewegungsfreiheit zu geben.
- Ein Abluftlüfter wurde installiert, um die feuchte Luft aus dem Badezimmer zu leiten.

● Einbauschränke:

- Ein Gästebereich wurde geschaffen und mit Stauraum unter der Matratze versehen, was eine effiziente Nutzung des Platzes ermöglicht.
- Im Dachgeschoss wurden Möbel angepasst, um den verfügbaren Raum optimal zu nutzen.
- Die Schränke im Dachgeschoss wurden zusätzlich mit geölten Buchenholzbrettern veredelt und ausgestattet, was nicht nur die Ästhetik, sondern auch die Pflege der Schränke verbessert.



Modernisierung



Schlusswort

Abschließend möchte ich sagen, dass **diese Maisonettewohnung** weit mehr ist als nur ein Ort zum Wohnen. Sie **ist** ein individuelles Kunstwerk, eine Oase der Inspiration und **ein Spiegelbild Ihrer eigenen Einzigartigkeit**. Hier finden Sie nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern einen Raum, der Ihre Persönlichkeit widerspiegelt und Ihre kreativen Träume beflügelt.

Die Liebe zum Detail und die Sorgfalt, die in die Gestaltung dieser Wohnung geflossen sind, machen sie zu etwas Besonderem. Die im Kaufpreis enthaltenen Einrichtungsgegenstände sind nicht nur Möbel, sondern Teil einer Geschichte, die Sie hier weiterschreiben können. Diese Wohnung ist ein Ort, an dem Sie Ihre Lebensgeschichte fortschreiben und Ihre Träume verwirklichen können.

Ich vertraue darauf, dass diejenigen, die diese Wohnung zu schätzen wissen, sie als das erkennen, was sie ist - ein Refugium, ein Ort des Wachstums und der Entfaltung.



Andreas Rehländer (50), Psychologischer Berater mit einer Passion für Architektur und Raumgestaltung

Wenn Sie bereit sind, sich auf dieses außergewöhnliche Abenteuer einzulassen, **dann überreiche ich Ihnen voller Freude die Schlüssel** zu Ihrem neuen Lebenskapitel. Möge diese Wohnung nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch ein Ort des Lebens und der Entwicklung sein.

Willkommen in Ihrer eigenen Welt der Individualität und Kreativität.

Ihr

Andreas Rehländer

197.000 Euro

Im Kaufpreis sind bereits enthalten:

Dimmbaren LED-Rahmen	Wert von ca.	10.000 Euro
Alabastalampen von ALATURA	Wert von ca.	1.100 Euro
Einbauküche	Wert von ca.	7.000 Euro
Inhalt des Hauswirtschaftsraums	Wert von ca.	1.700 Euro
Gästebereich inkl. Deko	Wert von ca.	1.000 Euro
Einbauschränke	Wert von ca.	2.500 Euro
		23.300 Euro

***** **HINWEIS:** Ohne Maklerkosten! *****

Sonnenuntergänge bringen immer einen Neuanfang!



Und auf was wartest Du jetzt noch?

du kannst das