

Exposé

Villa in Wiesbaden

Mediterrane Stadtvilla im Komponistenviertel



Objekt-Nr. OM-390933

Villa

Verkauf: **3.825.000 €**

65193 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.257,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	416,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	130,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Stadtvilla für Menschen, die bewusst wohnen – mit Raum für Rückzug, Weite und Privatsphäre im Komponistenviertel.

Diese mediterrane Stadtvilla ist kein klassisches Wohnobjekt, sondern ein Rückzugsort für Menschen, die Qualität, Ruhe und Großzügigkeit schätzen. Architektur, Raumwirkung und Lage greifen harmonisch ineinander und schaffen ein Wohngefühl, das Weite und Privatsphäre verbindet.

Bereits beim Ankommen überzeugt der großzügige Eingangsbereich mit hochwertigen Materialien und einer elegant geschwungenen Treppe. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses – lichtdurchflutet, klar strukturiert und mit direktem Bezug nach außen. Küche, Essbereich und Wohnzone gehen fließend ineinander über und eignen sich für entspannte Abende ebenso wie für Einladungen.

Eine separate Bibliothek bietet Raum für Rückzug oder konzentriertes Arbeiten. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Geräten von Miele und Gaggenau fügt sich zurückhaltend in das Gesamtbild ein und unterstreicht den Anspruch an Qualität und Funktionalität.

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich der Villa. Das großzügige Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Masterbad bildet eine in sich geschlossene Einheit. Große Fensterflächen eröffnen den Blick in die Umgebung und schaffen ein ruhiges Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist das Studio im Dachgeschoss mit Zugang zur ca. 100 m² großen Dachterrasse. Der unverbaubare Panoramablick bis nach Mainz macht diesen Bereich zu einem Ort für besondere Momente – ob als Arbeitsraum oder persönlicher Rückzugsort.

Die separat zugängliche Einliegerwohnung im Gartengeschoss bietet drei Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für erwachsene Kinder, Gäste oder als unabhängiger Arbeits- und Gästebereich.

Der mediterran gestaltete Garten mit Schwimmteich und mehreren Terrassen liegt ruhig in zweiter Reihe und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze runden das Gesamtbild ab.

Ausstattung

Fenster & Verglasung: Bodentiefe Fenster mit hochwertiger 3-fach Verglasung → optimale Wärmedämmung und Schallschutz

Böden: Edler Natursteinboden (Limestone) und Palisander-Parkett, geölt → exklusive, warme Wohnatmosphäre

Kamin: Kamin im Wohnzimmer nach dem Grundofenprinzip → effiziente und langanhaltende Wärmeabgabe

Küche: Hochwertige Einbauküche mit Geräten von Miele und Gaggenau → modernste Küchentechnik für gehobene Ansprüche

Energie & Versorgung: Photovoltaik-Anlage mit Notstromversorgung → versorgt sowohl Haupthaus als auch Einliegerwohnung → autarke Energieoption

Smart Home / Steuerung:

Energie & Versorgung: Fernsteuerung von Licht, Rollläden und Heizung → komfortable Bedienung, auch per App möglich

Ausblick & Freiraum: Unverbaubarer Fernblick aus den oberen Geschossen bis nach Mainz

Dachterrasse: Großzügige Dachterrasse (ca. 100 m²) mit

Außendusche und Pergola → privates Sonnen- und Lounge-Refugium

Einliegerwohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad

auch gewerblich nutzbar → ideal für Homeoffice, Kanzlei oder Praxis

Garten: Uneinsehbare, gepflegte Gartenanlage mit Schwimmteich → hohe Privatheit und Naturerlebnis

Garagen & Stellplätze: Doppelgarage für 2 PKW mit Wallbox (E-Mobilität); Weitere Stellplätze auf dem Grundstück

Lage in 2. Reihe → ruhige, geschützte Wohnsituation

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sehr gerne organisieren wir eine persönliche Besichtigung und nehmen uns dafür ausreichend Zeit.

Voraussetzung dafür ist, dass uns vorab die vollständigen Kontaktdaten sowie ein entsprechender Liquiditätsnachweis Ihrer Bank vorliegen.

So stellen wir sicher, dass der Termin für alle Beteiligten gut vorbereitet und sinnvoll genutzt wird.

Lage

Wiesbaden zählt seit jeher zu den gefragtesten Wohnstandorten im Rhein-Main-Gebiet. Historische Architektur, gewachsene Stadtstrukturen und eine hohe Lebensqualität prägen das Bild der Landeshauptstadt und machen sie besonders für anspruchsvolle Käufer attraktiv.

Das Komponistenviertel im Stadtteil Nordost gehört zu den exklusivsten Wohnlagen Wiesbadens und wird als eine von nur zwei AAA-Lagen der Stadt eingeordnet. Die ruhige, überwiegend von Villen geprägte Umgebung bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.

Die Innenstadt mit Wilhelmstraße, Kurhaus, Staatstheater, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bleibt das Wohnumfeld ruhig, nicht einsehbar und geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft.

Die hervorragende Anbindung über A66 und A3 ermöglicht kurze Wege nach Frankfurt, Mainz und zum internationalen Flughafen Frankfurt. Damit eignet sich die Lage ideal für Menschen mit beruflichen Verpflichtungen im Rhein-Main-Gebiet oder internationaler Ausrichtung.

Naherholungsgebiete, der Taunus sowie Rhein und Rheingau liegen in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Entree

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Masterbad



Fernblick bis nach Mainz

Exposé - Galerie



Süd-West-Ansicht



Diele im UG

Exposé - Galerie



Coaching-Raum im UG



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Blick auf den Schwimmteich



Treppe vom Esszimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Lisztstrasse UG

