

# Exposé

## Villa in Flieden

**Exklusive Villa mit zwei eigenständigen Wohnflügeln –  
klassischer Stil trifft moderne Architektur**



Objekt-Nr. OM-418023

**Villa**

Verkauf: **1.100.000 €**

36103 Flieden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1994
Grundstücksfläche	1.387,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,00
Wohnfläche	350,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Garagen	3
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Das Anwesen ist in zwei vollständig voneinander unabhängige Wohnflügel gegliedert und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Wohlfühlen auf höchstem Niveau – das Untergeschoss

Im Untergeschoss erwartet Sie ein privater Wellnessbereich, der zum Abschalten vom Alltag einlädt. Eine mediterrane Sauna mit großzügiger Badewanne sowie ein separater Fitnessraum schaffen Raum für Entspannung und Aktivität.

Für Gäste steht eine Anliegerwohnung mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Es handelt sich um zusätzliche ca. 60 qm, die nicht in der Wohnfläche ausgewiesen sind. Ergänzt wird diese Ebene durch mehrere Vorrats- und Abstellräume, eine Waschküche, ein separates WC sowie den Technikbereich mit Öl-Heizung und angrenzendem Tanklager.

Die direkt angebundene Garage bietet Platz für drei PKW und zusätzlichen Stauraum.

Linker Wohnflügel – großzügiges Wohnen mit Stil (ca. 238 m<sup>2</sup>)

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein offen gestaltetes Foyer mit einer eleganten Wendeltreppe als architektonischem Blickfang. Von hier aus gelangen Sie in das lichtdurchflutete Esszimmer und weiter in das stilvolle Wohnzimmer, in dem ein offener Kamin für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt.

Die moderne Küche mit Kochinsel bietet ideale Voraussetzungen für kulinarische Erlebnisse. Ein separates Büro mit Blick ins Grüne schafft einen ruhigen Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten.

Eine Garderobe, ein Abstellraum, der Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Über die Wendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoss:

Zwei helle Zimmer mit Zugang zu einem sonnigen Südbalkon teilen sich ein hochwertig ausgestattetes Duschbad mit Doppelwaschbecken und Bidet.

Das großzügige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Balkonzugang, eine separate Ankleide sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken, separatem WC und Bidet.

Rechter Wohnflügel – eigenständig & attraktiv (ca. 112 m<sup>2</sup>)

Der rechte Wohnflügel präsentiert sich als abgeschlossene Wohneinheit. Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Wohn-/Esszimmer, eine moderne Küche, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer, einen zusätzlichen Abstellraum sowie ein Bad mit Eckbadewanne und Dusche.

Dieser Wohnflügel ist derzeit vermietet und bietet somit eine attraktive Möglichkeit zur laufenden Einnahme.

## Ausstattung

- Moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküchen in beiden Wohnflügeln

Insgesamt vier vollwertige Bäder, davon

– zwei Bäder mit Badewanne und Dusche

– zwei weitere komfortable Duschbäder

sowie drei separate Gäste-WCs

- Exklusiver Sauna- und Wellnessbereich im Untergeschoss mit Badewanne, Dusche und separatem Ruhebereich
- Separater Fitnessraum im Untergeschoss für sportliche Aktivitäten in privater Atmosphäre
- Komfortabler Gästebereich im Untergeschoss mit eigenem Rückzugscharakter
- Hochwertige Bodenbeläge aus Granit und Marmor, die den repräsentativen Charakter der Villa unterstreichen
- Großzügige Garage mit ca. 44 m<sup>2</sup>, drei Stellplätzen und direktem Zugang zur Villa
- Umfangreiche Vorrats- und Abstellflächen im Untergeschoss für optimale Organisation und Stauraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Attraktive Lage mit idealer Infrastruktur und exzellenter Anbindung

Die Gemeinde Flieden vereint eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit einer hervorragenden verkehrlichen Anbindung. Vor Ort stehen Ihnen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule, Banken, Arztpraxen sowie eine Auswahl an gastronomischen Angeboten.

Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Neuhaus (ca. 7 km) sowie in der Barockstadt Fulda (ca. 22 km) und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A66 und A7 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen. Zudem ist Flieden an die ICE-Bahnstrecke Frankfurt am Main – Fulda angebunden und bietet damit auch für Pendler eine äußerst komfortable Verkehrsanbindung.

Hoher Freizeitwert in naturnaher Umgebung

Neben der sehr guten Infrastruktur überzeugt Flieden durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten in und um den Ort bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag. Die umliegenden Wander- und Radwege laden zu ausgedehnten Touren in der Natur ein.

An warmen Sommertagen sorgt das Freibad Flieden für Erfrischung und Entspannung. Darüber hinaus bereichern vielfältige Vereine das gesellschaftliche Leben und bieten beste Möglichkeiten, sich aktiv einzubringen und schnell Anschluss zu finden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

