

# Exposé

## Villa in Fliesen

**Außergewöhnliche Architekten-Landhausvilla mit  
Einliegerwohnung in bester Wohnlage!**



Objekt-Nr. OM-424265

**Villa**

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:  
Holger Biensack

36103 Fliesen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	708,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	3
Wohnfläche	317,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	233,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In idyllischer und ruhiger Wohnlage von Fliesen wurde diese luxuriöse Landhausvilla 2004 im mediterranen Baustil auf einem ca. 708 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück erbaut.

Dieses Traumhaus mit großzügigen, hellen Räumen sowie einer südwestlich ausgerichteten Sonnenterrasse ist mit hochwertigen Materialien und innovativer Heiztechnik (Erdwärme) ausgestattet. Edler Marmorboden (Rosso Verona), maßgefertigte Holzinrentüren mit zum Teil aufwendigen Glaseinlegearbeiten bzw. Bleiverglasung, diverse Wandmalereien sowie Stuck- und Spachteltechniken an den Decken spiegeln Eleganz und Luxus auf ca. 550 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wieder.

Der repräsentative Eingangsbereich im Erdgeschoss gibt den Blick direkt in das offene Wohnzimmer und den Pavillon frei. Die Wohnküche mit Kachelofen hat einen direkten Zugang zur sonnigen Frühstücksterrasse. Ein Multimedia-Raum, das Gäste-WC und die Garage, in der drei PKW Platz finden, komplettieren diese Etage.

Das Obergeschoss mit Galeriecharakter hat die perfekte Aufteilung. Ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, einem edlen und großzügigen Badezimmer (mit Dusche und Whirlpool-Badewanne) sowie drei weiteren Kinder- oder Gästezimmern mit eigenem Duschbad sind ideal für die Familie. Die ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit toller Aussicht lädt zum Entspannen, Sonnenbaden und natürlich auch zum Feiern ein. Im luxuriösen, Aluminium-verglasten und -überdachten Jacuzzi-Outdoor-Whirlpool lässt es sich herrlich Entspannen – mit Musik und einem Glas Weißwein vielleicht?

Das Dachgeschoss bietet eine Galerie und viel Stauraum.

Im Untergeschoss befindet sich neben einer ELW mit separatem Zugang ein gemütliches Gästezimmer, ein zum Ausbau vorbereitetes Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum und ein Fahrradkeller. Der Treppen- und Außenbereich zur Einliegerwohnung (mit Einbauküche sowie Badezimmer mit Badewanne und Dusche) mit Innenhof und Gewölbekeller (als Weinkeller nutzbar) wurde aufwendig mit indischen Natursteinplatten und einem Bruchsteinmauerwerk erstellt.

Aber überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Landhausvilla bei einer Besichtigung. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

Erneuerungen/Sanierungen von 2021-2024:

- BVC Zentralstaubsauger 2023
- Putz-, Maler- und Elektro-Arbeiten 2023
- Designer-Vinylboden und Teppich in einigen Räumen 2021
- Hessenzaun-Ergänzung 2021 (Grundstück ist komplett eingezäunt)
- Garten-Teilneugestaltung 2022
- neue ZENNER Wärmepumpe 2022
- Jacuzzi Aluminium-Überdachung mit Glas-Schiebeelementen 2022

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Flieden in einem attraktiven Wohngebiet. Flieden ist mit seinen 8 Ortsteilen herrlich gelegen in einer Talsenke, nordöstlich des Landrückens, dem Bindeglied zwischen den Ausläufern des Vogelsbergs im Westen und der Rhön im Osten. Diese Mittelgebirgslandschaft mit Mischwäldern und Ackerflächen bieten mit ihren höchsten Erhebungen, dem Knöschen (509m) bei Buchenrod und dem Storker Küppel (470m) beim Oberstork weite Ausblicke auf die umgebenden Gebirge.

Die Gemeinde Flieden liegt im südlichen Rand des Landkreises Fulda und grenzt im Norden an die Gemeinde Neuhof und im Osten an Kalbach. Im Süden grenzt sie an die Städte Schlüchtern und Steinau an der Straße, die beide im Main-Kinzig-Kreis liegen.

Der Kernort Flieden verfügt über eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Jugendbegegnungsstätte, Kirchen, Banken, Ärzten, Gaststätten und Geschäften. Im Hauptort gibt es eine Grundschule mit angeschlossener Förderstufe - in einigen Ortsteilen auch Grundschulen. Für die weiterführende Bildung sorgen die Gesamtschule in Neuhof, fünf allgemeine und drei berufliche Gymnasien, sowie drei Berufsschulen in Fulda.

Flieden hat eine eigene Anschlussstelle (50) an die BAB 66 Frankfurt-Fulda. Vom Bahnhof Flieden gelangen Sie in wenigen Minuten per Bahn mit dem Interregio ins benachbarte Fulda. Vom ICE-Bahnhof Fulda erreichen Sie das Rhein-Main-Gebiet in ca. 30 Minuten, zum Flughafen Frankfurt sind es ca. 45 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,42 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Gesamtansicht von Straße



# Exposé - Galerie



Seitliche Ansicht von Straße



Seitliche Ansicht



# Exposé - Galerie



Ansicht von Straße



Eingangstür



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Essbereich in Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Kachelofen in Küche



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich mit Kamin



# Exposé - Galerie



Wintergarten-Essbereich



Duschbad im OG



# Exposé - Galerie



Gäste-/Speisezimmer



Gäste-/Speisezimmer



# Exposé - Galerie



Blick von Galerie



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Masterbad



Dusche im Masterbad



# Exposé - Galerie



Badewanne im Masterbad



Südländische Impressionen



# Exposé - Galerie



Flur-/Diele im OG



Wohn-/Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Whirlpool auf Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Glaspavillon über Whirlpool



Whirlpool beleuchtet



# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Küche mit Essbereich in ELW



# Exposé - Galerie



Wohnbereich in ELW



Bad mit Wanne in ELW



# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche in ELW



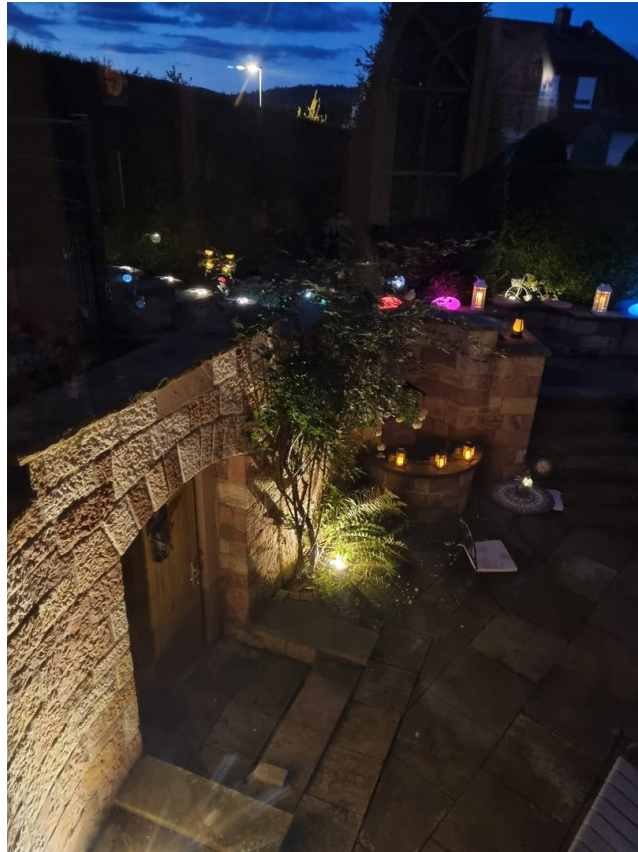


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Blick auf Innenhof



Eingangsbereich ELW



# Exposé - Galerie



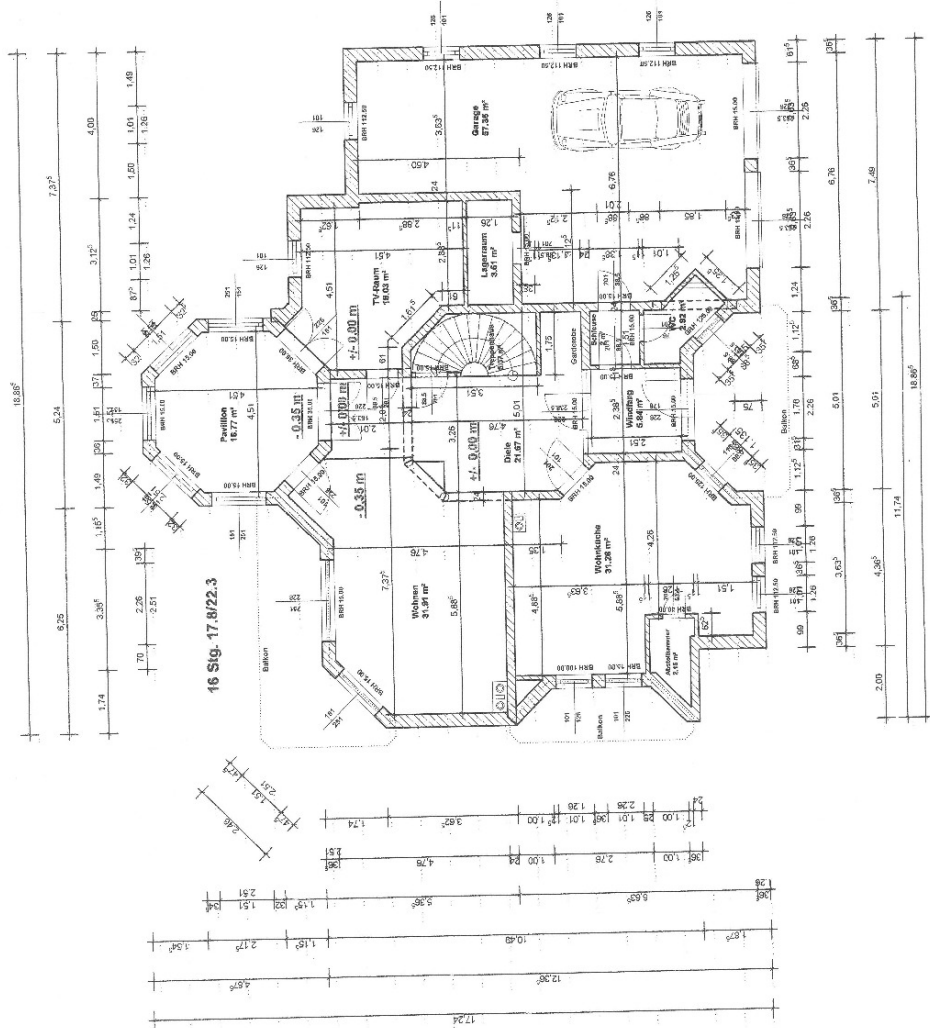
Innenhof



Innenhof mit Weinkeller



## Aile



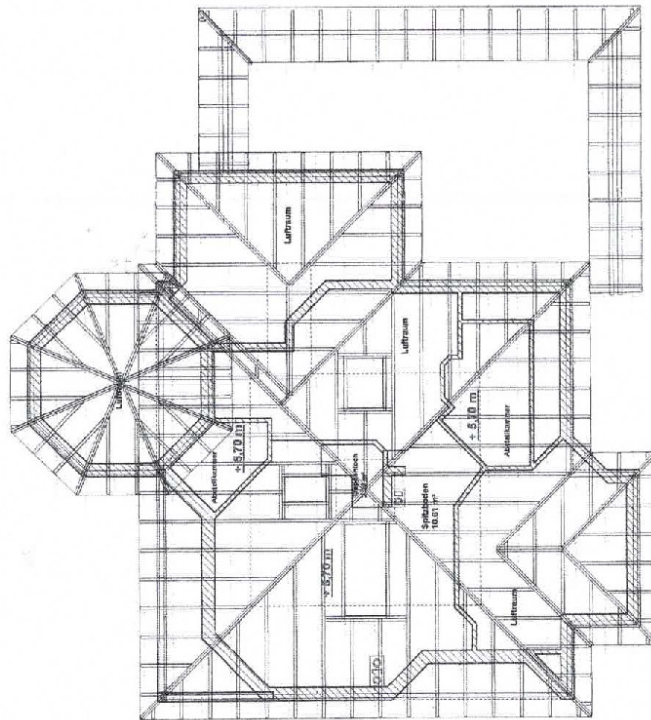
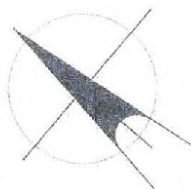
# OBERGESCHOS





# Exposé - Grundrisse

**DG - SPITZBODEN**

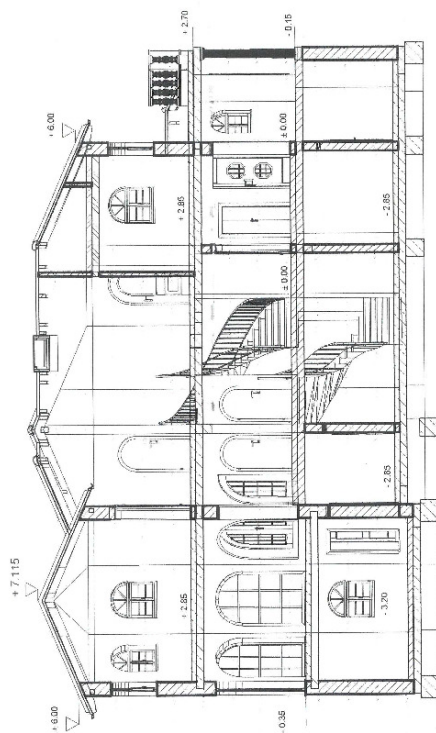


# KELLERGESCHOß

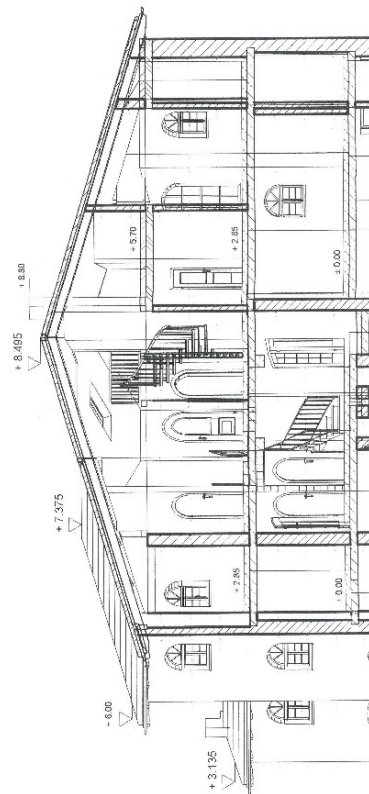




# Exposé - Grundrisse



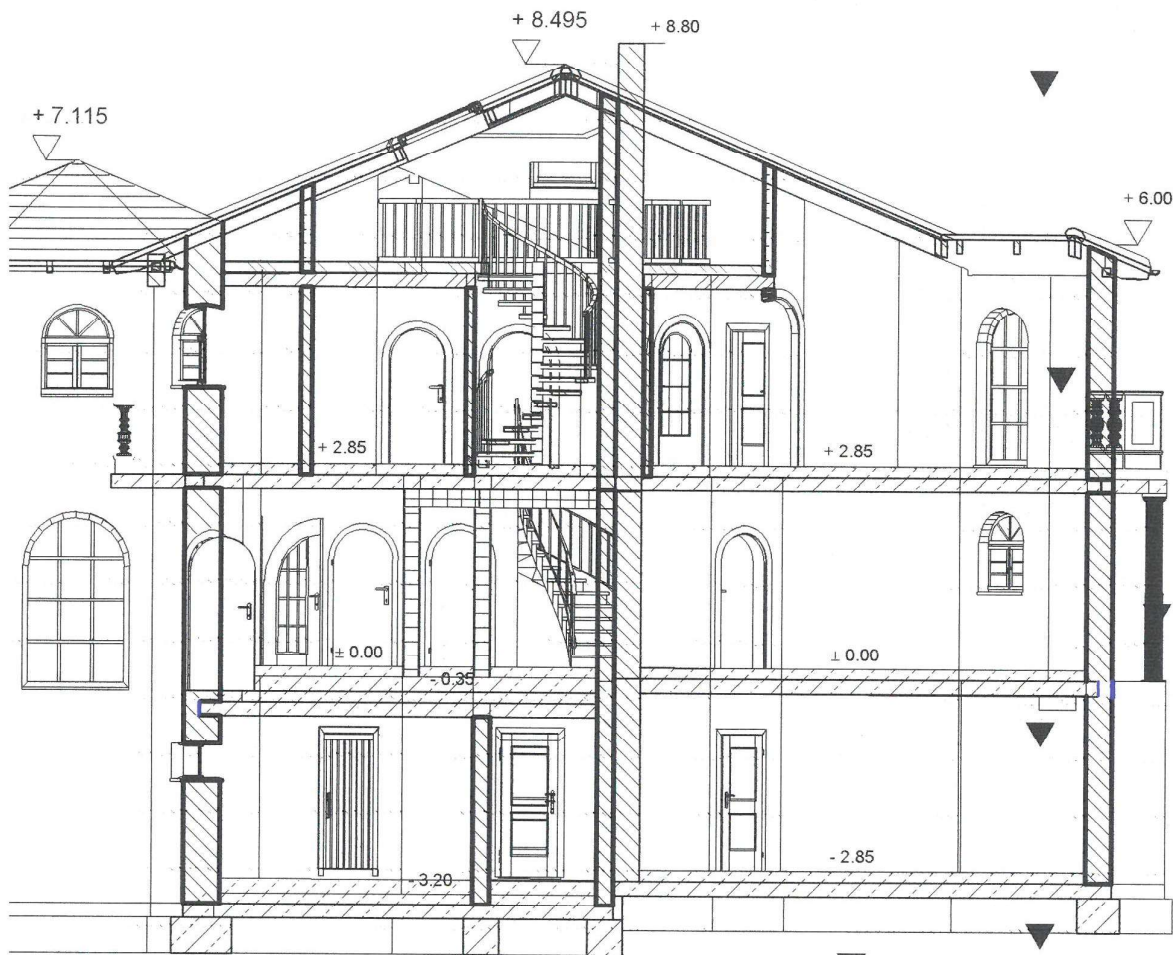
**Schnitt A - A**



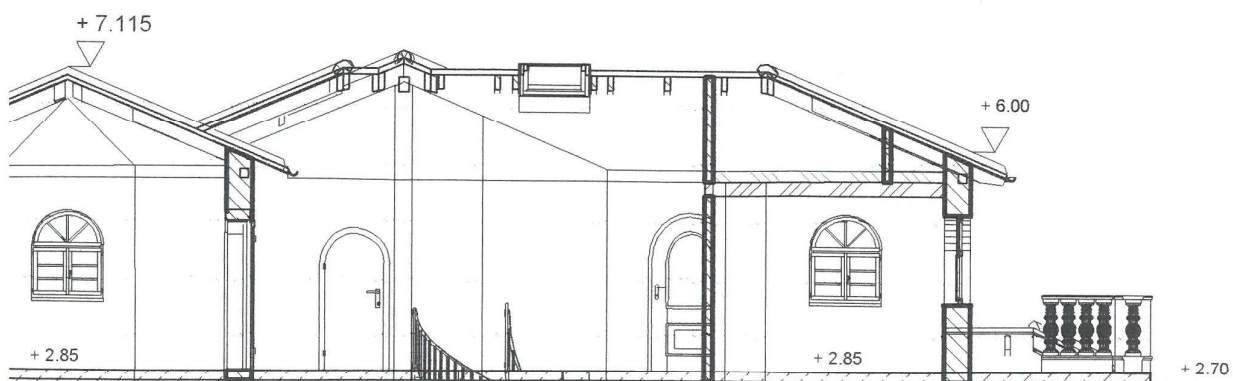
# Exposé - Anhänge

1. Schnitt H-H
2. Energieverbrauchsausweis





## Schnitt H - H



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

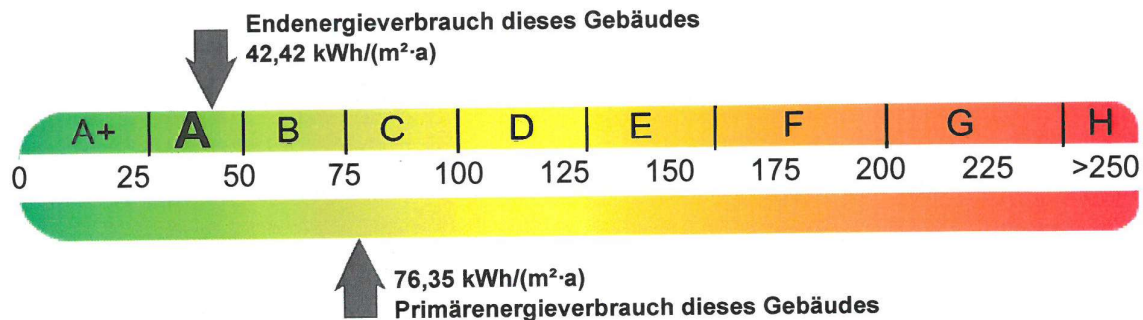
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2020-003101573  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

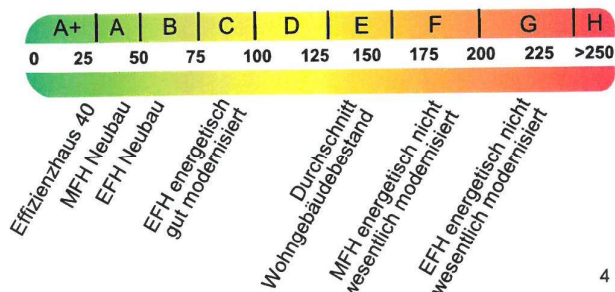
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

42,42 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Strom	1,80	16703.00	7608.00	9095.00	1,07
01.01.2018	31.12.2018	Strom	1,80	14379.00	7608.00	6771.00	1,11
01.01.2017	31.12.2017	Strom	1,80	15860.00	7608.00	8252.00	1,01

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus