

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiesbaden

### Ästhetik trifft Effizienz – Stilvolle Bauhaus-Villa im Wiesbadener Komponistenviertel



Objekt-Nr. OM-447991

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.995.000 €**

65193 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	837,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	343,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, moderne Haus überzeugt mit stilvoller Architektur, lichtdurchfluteten, hohen Räumen und einem einladenden Eingangsbereich. Die Immobilie ist in Top-Zustand, sofort bezugsfertig und verbindet höchsten Wohnkomfort mit Technologie und nachhaltiger Energieversorgung. Die Niedrigenergie-Villa verfügt über Energieeffizienzklasse B. Sie ist mit Solarstromeigenversorgung für energetische Unabhängigkeit und reduzierte Stromkosten ausgestattet, ergänzt um eine Solarthermie-Anlage. Eine eigene Ladestation für E-Autos steht bereit für die Mobilität der Zukunft.

### Erdgeschoß:

Der repräsentative Bereich im EG profitiert neben seiner offenen, großzügigen Raumgestaltung von schönen Blickwinkeln nach draußen. Hier befindet sich der Empfangsbereich, eine moderne Küche, ein großes Esszimmer sowie ein schönes Wohnzimmer mit offenem Kamin. Ein eigener Gästebereich mit Schlafzimmer, Bad und Gäste-WC rundet diese Etage ab.

### Obergeschoß:

Das OG ist für die rein private Nutzung konzipiert und hält für seine Bewohner vier Schlafzimmer, jeweils mit Balkon, sowie ein Bad bereit. Ein Ankleidezimmer und ein Arbeitszimmer ergänzen das Angebot. Die gewählte Bauweise bietet größtmögliche Gestaltungsfreiheit, so dass die ohnehin schon gut proportionierten Räume bei Bedarf fast beliebig miteinander verbunden werden können.

### Untergeschoß:

Im UG befindet sich ein großes Sportzimmer mit wandflächigen Spiegeln und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Daneben ist eine Sauna untergebracht, die bei Bedarf auch in ein weiteres Zimmer z.B. für Au Pair umgestaltet werden kann. Ein weiteres Duschbad ist ebenfalls hier zu finden. Sieben zusätzliche Räume sind vorhanden, für Lager, Vorräte, Wein, Waschen, Werken, Heizung und Lüftung. Die Etage ist mit einem direkten Durchgang an die Doppelgarage angebunden.

### Außenbereich:

Zwei große Terrassen, die sich nach Süden und Osten öffnen, bieten Sonne und schattige Plätze. Eine weitere Terrasse vor dem Haus sowie drei Balkone verbinden das Haus mit dem eingewachsenen Grundstück.

## Ausstattung

- Parkett
- Hochwertige Einbaumöbel
- Einbauküche mit Kochinsel
- Überhohe Decken
- Offener Kamin
- Großes Sport-/Hobby-Zimmer mit Wandspiegeln
- Klafs-Sauna
- 3 Garagen, 2 Stellplätze
- Elektroladestation Mennekes Amtron
- Eingewachsener Garten mit altem Baumbestand
- Gartenhaus

- 3 Terrassen Osten / Süden / Westen + 3 Balkone
- Großer Whirlpool Villeroy & Boch
- Gartenbewässerung RainBird
- Gartenbeleuchtung BEGA
- Neue Solaranlage 12,04 kWp mit Batteriespeicher 7,68 kWh
- Sicherheitstechnik (Alarmanlage, Frontkamera, abschließbare Fenster)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Villa befindet sich im Komponistenviertel, einer begehrten Wohngegend nahe der Wiesbadener Innenstadt und am Fuße des Taunus. Sie genießen eine ruhige, exklusive Nachbarschaft mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahnen (A3/A66). Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten, Spielplatz, Restaurants und der Kurpark sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Entree

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Ein Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ein Bad



Sportzimmer

# Exposé - Galerie



Sauna



Garten

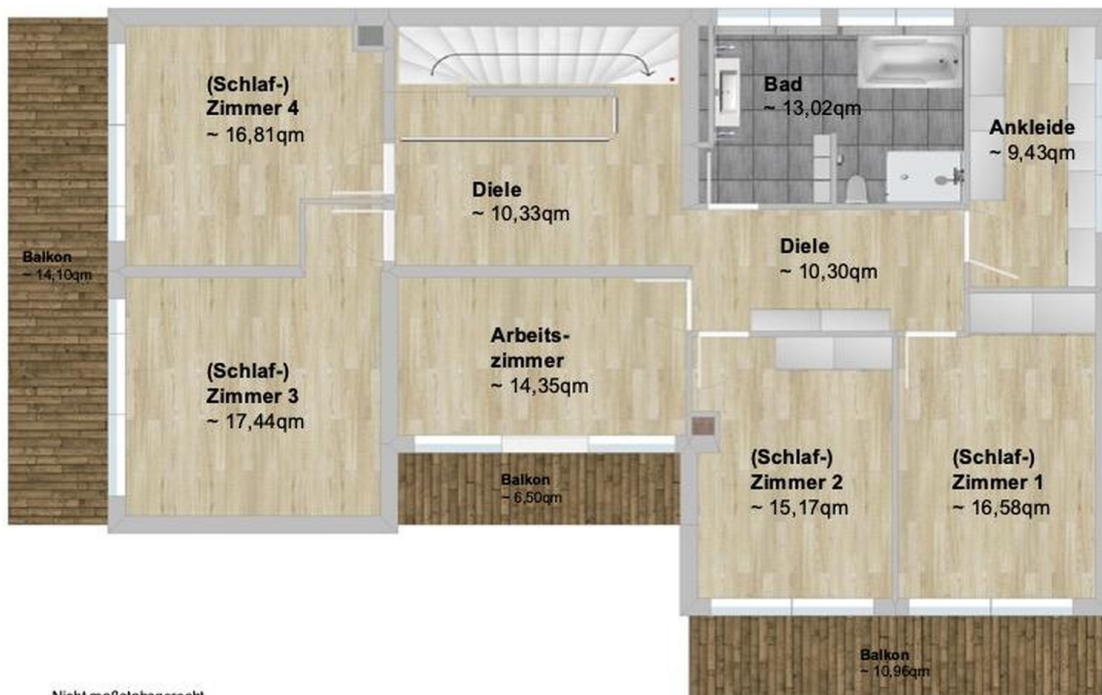
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss: Erdgeschoss



Grundriss EG

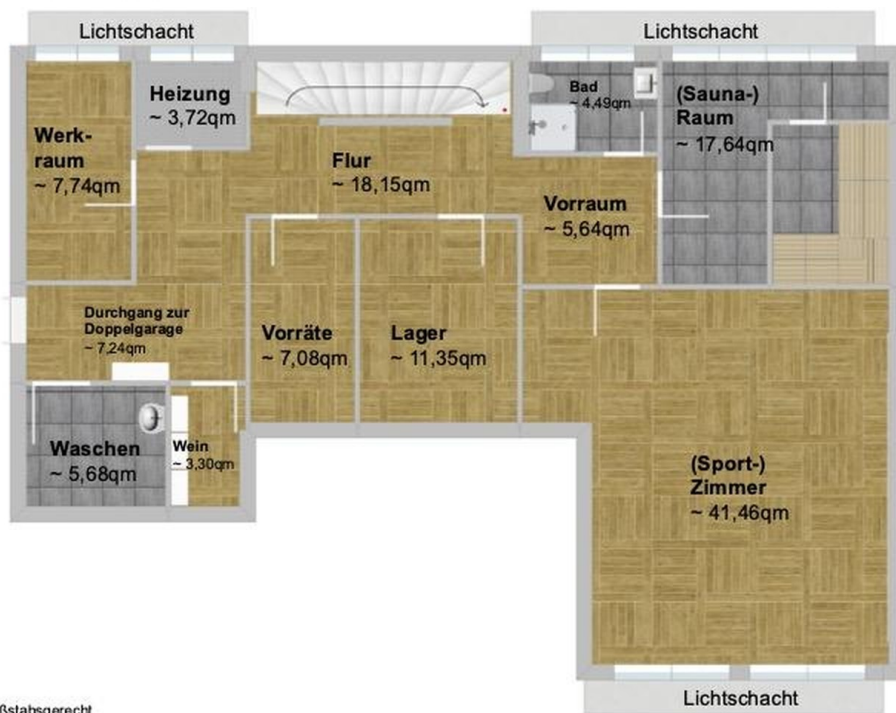
## Grundriss: Obergeschoss



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss: Untergeschoss



Nicht maßstabsgerecht

Grundriss UG