



Mediterranes Wohnerlebnis mit Wellnessoase und Fernblick - Provisionsfrei für Käufer!

**Exklusive Doppelhaushälfte in Halbhöhenlage Wiesbaden mit privater
Sauna, Whirlpool und traumhaften Aussichten**

Objektbeschreibung

In begehrter Halbhöhenlage von Wiesbaden präsentiert sich diese charmante Doppelhaushälfte mit mediterranem Charakter und durchdachter Raumgestaltung.

Hier verbinden sich gehobenes Wohnambiente, moderne Ausstattung und ein Hauch von Urlaubsflair zu einem außergewöhnlichen Zuhause.

Die Lage vereint eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und Autobahnen mit unmittelbarer Nähe zur Natur – ideal für alle, die aktives Leben, Erholung und Ruhe gleichermaßen schätzen. Ob Joggen, Radfahren oder Spaziergänge: Die Freizeit beginnt direkt vor Ihrer Haustür.

Objektdaten:

Dieses außergewöhnliche **Architektenhaus** wurde im Jahr **2000** erbaut und überzeugt durch durchdachte Raumplanung und hochwertige Bauausführung. Die **Fassade** wurde **2023 frisch gestrichen** und die **Gaszentralheizung 2023** modernisiert – für zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Die **hochwertige Einbauküche** ist modern und stilvoll gestaltet (vermutlich aus **2018**) und wurde **2020** mit einem **neuen Induktionskochfeld** ergänzt.

- **Wohnfläche:** ca. 218 m²
- **Nutzfläche:** ca. 40 m²
- **Zimmer:** 6
- **Bäder/WC:** 3 elegante Tageslichtbäder plus separates Gäste-WC
- **Energieverbrauch:** 54,61 kWh/m²a
- **Heizung:** größtenteils Fußbodenheizung
- **Grundstücksgröße:** ca. 227 m²
- **Wellness:** private Sauna und Whirlpool
- **Garage/Stellplatz:** Garage im Haus plus Stellplatz in der Einfahrt
- **Kaufpreis:** 995.000 € **provisionsfrei für den Käufer**

Highlights auf einen Blick

- **Großzügiges Wohnerlebnis:** Ca. 218 m² Wohnfläche – Raum für Stil, Anspruch und Lebensqualität
- **Privates Refugium im Grünen:** Ca. 227 m² Grundstück für Ruhe, Sonne und Privatsphäre
- **Viel Platz für Ihre Ideen:** Drei Etagen plus Keller und ausgebauter Speicher
- **Wohnen mit Weitblick:** Fünf Balkone und eine sonnige Terrasse
- **Private Wellness-Oase:** Eigene Sauna und Whirlpool
- **Hochwertige Ausstattung:** Moderne Einbauküche mit neuem Induktionskochfeld (2020)
- **Effiziente Haustechnik:** Neue Gaszentralheizung (2023) per App steuerbar, Fußbodenheizung, Kaminofen
- **Smart & komfortabel:** Zentrale Staubsaugeranlage, elektrische Rollläden (über Homematic IP steuerbar)

- **Bäder:** Drei elegante Tageslichtbäder plus separates Gäste-WC
- **Sicherheit & Komfort:** Alarmanlage, Garage und zusätzlicher Stellplatz
- **Nachhaltige Energieversorgung:** Moderne Heiztechnik für effizientes Wohnen

Rundgang durch Ihr neues Zuhause

Dachgeschoss:

Zwei lichtdurchflutete Kinder- oder Arbeitszimmer, jeweils mit eigenem Balkon, bieten Rückzugsorte mit Panoramablick über Wiesbaden.

Ein modernes Duschbad ergänzt diese Etage ideal. Der großzügige Dachboden/Speicher sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Obergeschoss:

Die private Master Suite erwartet Sie mit einem geräumigen Schlafzimmer, vorgelagertem Balkon, einer begehbaren Ankleide (bei Bedarf als sechstes Zimmer nutzbar) und einem eleganten Badezimmer mit Badewanne, Dusche und separatem WC.

Eine kleine Abstellkammer ergänzt das Platzangebot.

Erdgeschoss:

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit halb offener, hochwertiger Küche.

Vom einladenden Eingangsbereich mit Tageslicht-Gäste-WC gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Kellergeschoss:

Mehr als nur Stauraum: Große Garage mit Werkbank, zusätzlicher Stellplatz, Duschbad mit Sauna, vielseitig nutzbarer Raum (Studio/Gäste/Schlafen - aktuell Fitnessraum), Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Hausanschlussraum und zusätzliche Nutzflächen.

Der geschützte Gartenbereich mit Whirlpool lädt zum Entspannen ein.

Ausstattung & Besonderheiten

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint **Stil, Komfort und mediterranes Wohngefühl** auf harmonische Weise.

Die **hochwertigen Fliesen- und Parkettböden** schaffen in allen Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre. Die **Einbauküche** wurde 2020 mit einem modernen **Induktionskochfeld** ergänzt. Halboffen zum großzügigen Wohn- und Essbereich gestaltet, ermöglicht sie eine angenehme Kommunikation mit Familie und Gästen.

Drei elegante **Tageslichtbäder** sowie ein separates **Gäste-WC** bieten höchsten Wohnkomfort, während die **Gaszentralheizung (2023)** für eine energieeffiziente Wärmeversorgung sorgt. Eine **Fußbodenheizung** und ein **Kaminofen** schaffen wohlige Wärme in allen Wohnbereichen.

Für Ihr persönliches Wohlbefinden stehen eine **private Sauna** und ein **Whirlpool** bereit, ergänzt durch moderne **Smart-Home-Funktionen** wie elektrische Rollläden, die überwiegend per App steuerbar sind.

Die **mediterrane Architektur** mit sonnengelber Fassadengestaltung verleiht dem Haus ein dauerhaftes Urlaubsflair und unterstreicht seinen besonderen Charme. Jedes Detail wurde durchdacht, um ein **höchstes Maß an Komfort, Funktionalität und Wohnqualität** zu gewährleisten,

Lage & Umgebung

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in einer der **gefragtesten Halbhöhenlagen im Südosten Wiesbadens** – ein perfekter Mix aus ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Infrastruktur.

Wohngefühl & Umgebung

Die ruhige Wohnstraße (30er-Zone) und das offene Umfeld vermitteln ein Gefühl von Privatsphäre und Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen und Feldwegen, die zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren einladen – direkt vor Ihrer Haustür genießen Sie Natur und Erholung.

Verkehrsanbindung & Mobilität

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr. Die Bushaltestelle Hans-Bredow-Straße (RMV Buslinien 37, E, E37) liegt nur wenige Schritte entfernt und verbindet Sie direkt mit der Wiesbadener Innenstadt und

angrenzenden Stadtteilen. Mit dem Auto erreichen Sie schnell die A66 sowie zentrale Verkehrsknotenpunkte – ideal für Pendler und alle, die eine flexible Mobilität schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung

Die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe deckt alle täglichen Bedürfnisse ab. Supermärkte, Fachgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und weitere wichtige Versorgungseinrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung, sodass ein komfortables Leben ohne lange Wege möglich ist.

Bildung & Betreuung

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, sodass Kinder kurze Wege haben und Eltern Zeit für Alltag und Freizeit gewinnen.

Naherholung & Freizeit

Die umliegenden Grünflächen und Feldwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren – die Lage ermöglicht ein aktives Leben in der Natur und sorgt für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Fazit

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten – ein hochwertiges Wohnumfeld in ruhiger Halbhöhenlage mit gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung an Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen.

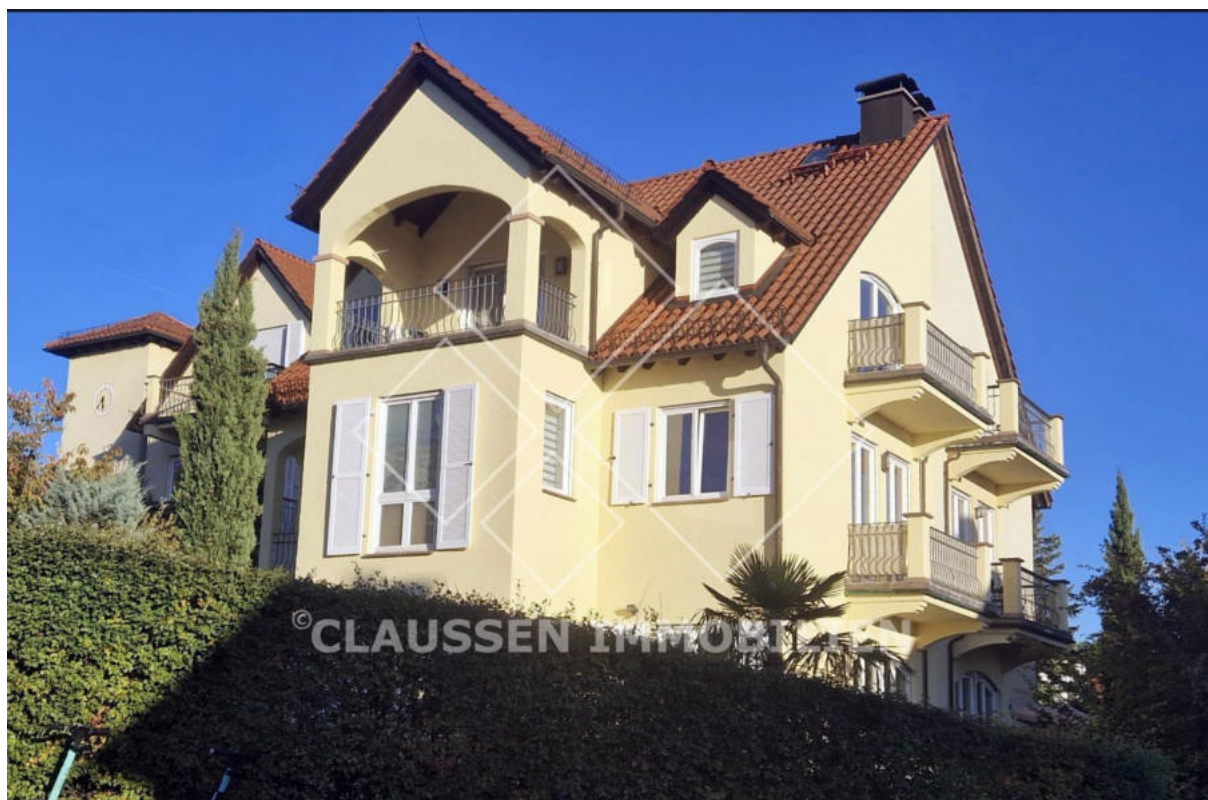
Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Lebensqualität, Komfort und Familienfreundlichkeit ideal verbindet.

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte ist ein echtes Juwel für alle, die ein Zuhause suchen, das architektonische Eleganz, moderne Technik und privates Wohlfühlambiente vereint.

Mit ihrem mediterranen Charme, der durchdachten Raumaufteilung und der privaten Wellnesszone bietet sie alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht.

Erleben Sie den Traum vom mediterranen Wohnen in Wiesbaden – ein Ort, der nicht nur zum Wohnen, sondern zum Leben, Genießen und Entspannen geschaffen wurde.

Eindrücke

















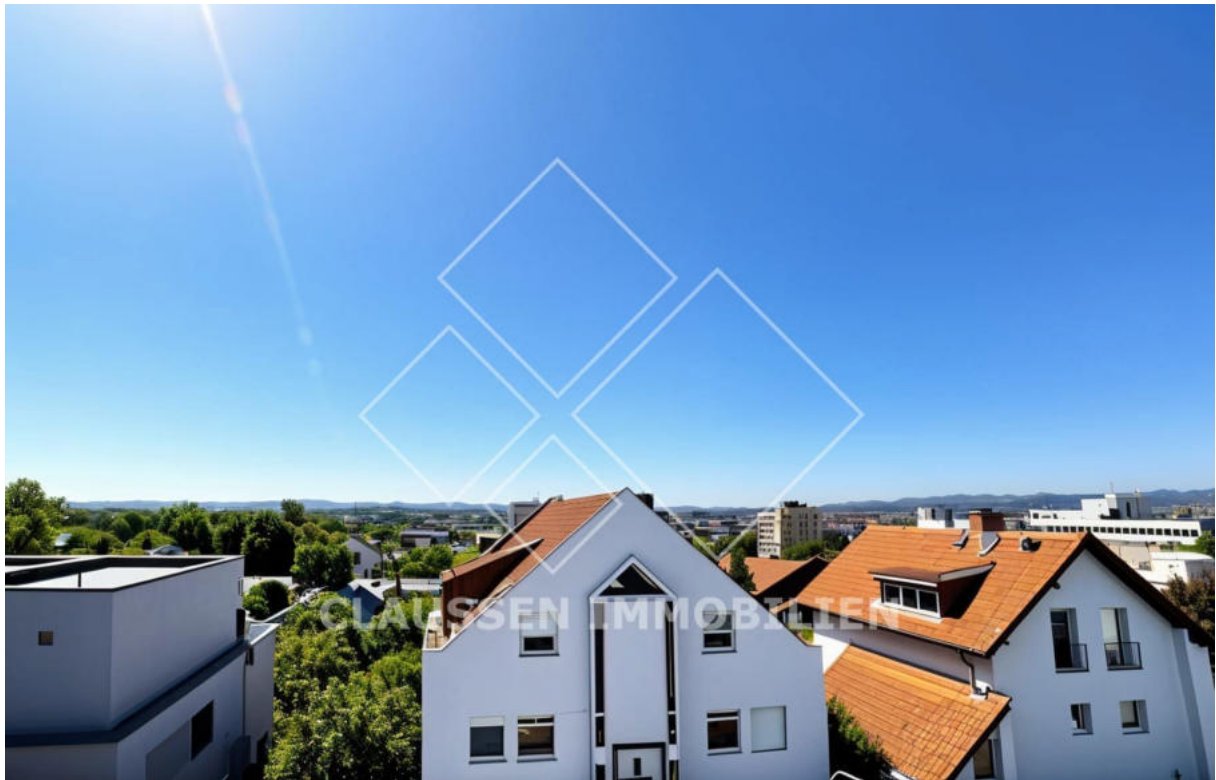






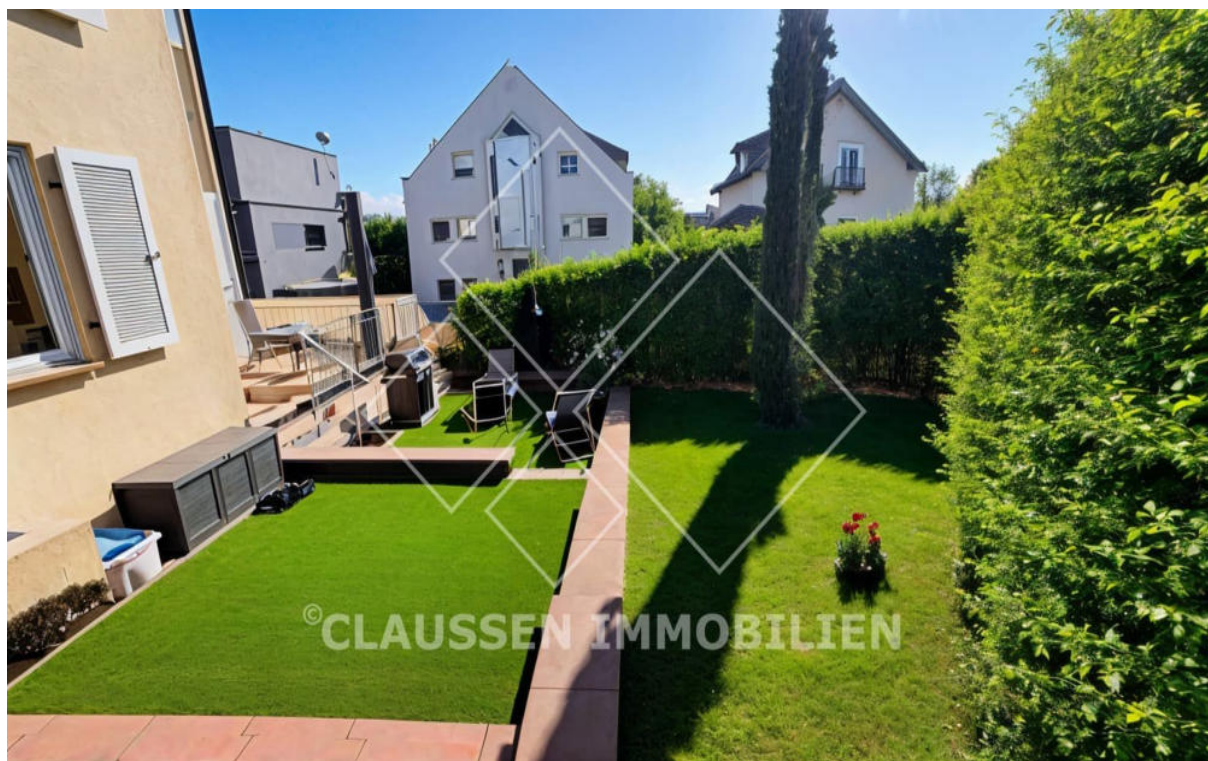
















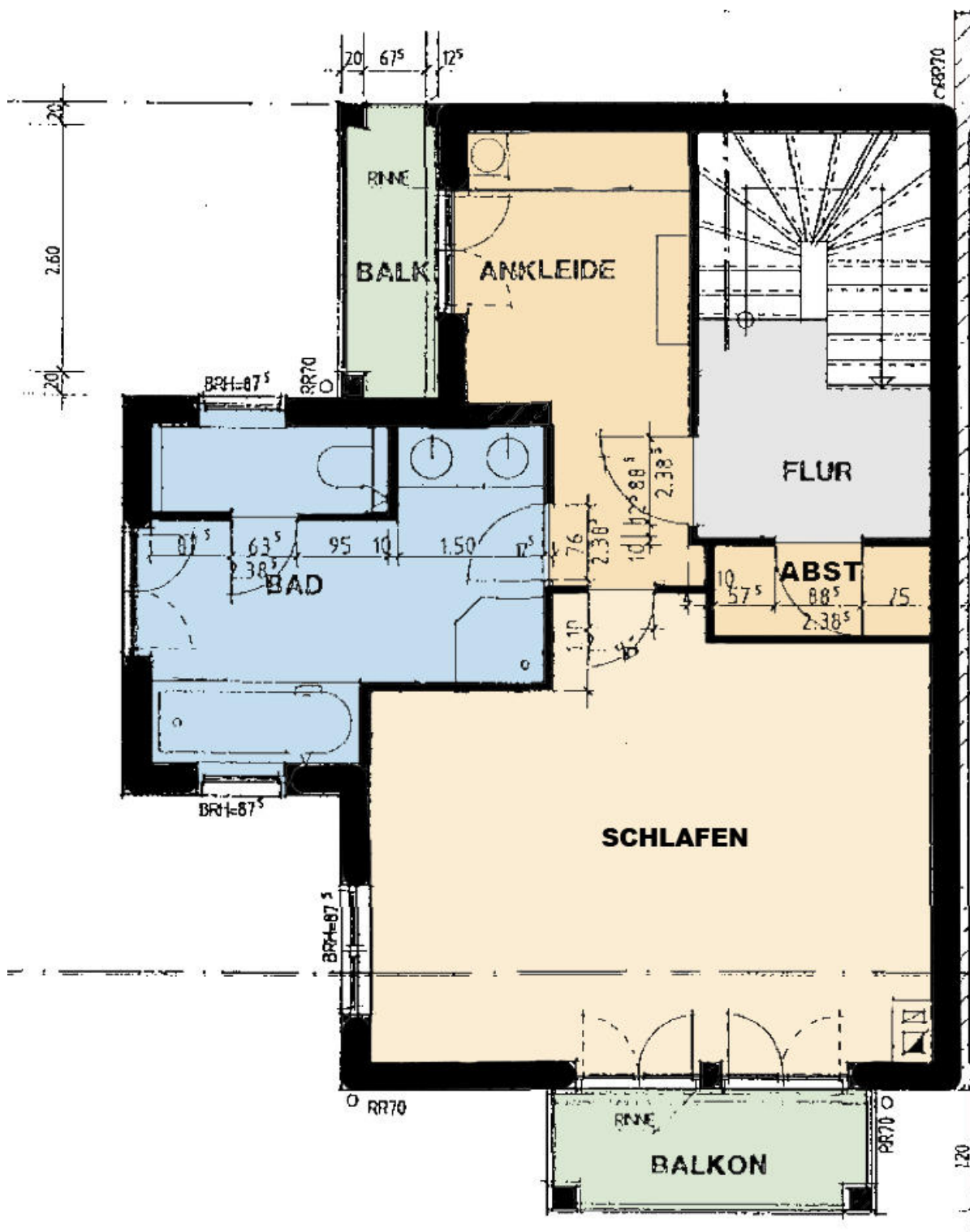
Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- KUCHE (Kitchen):** 8.83 x 2.51
- WOHNEN (Living Room):** 2.51 x 2.76
- DIELE (Hallway):** 2.26 x 2.26
- WC (Toilet):** 0.63 x 0.58
- TERRASSE (Terrace):** 4.67 x 2.51
- BALKON (Balcony):** 2.76 x 2.51

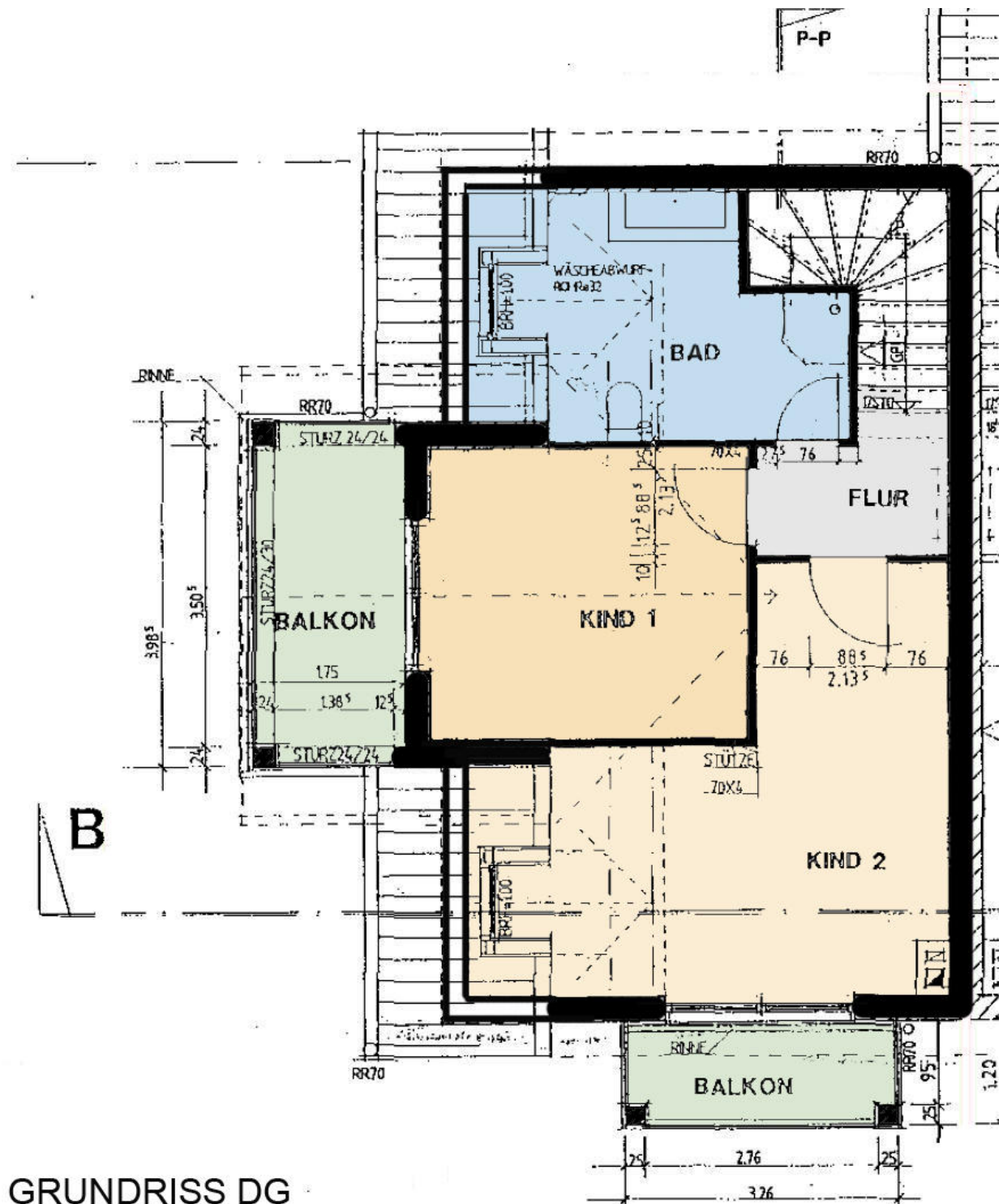
Overall dimensions and other features:

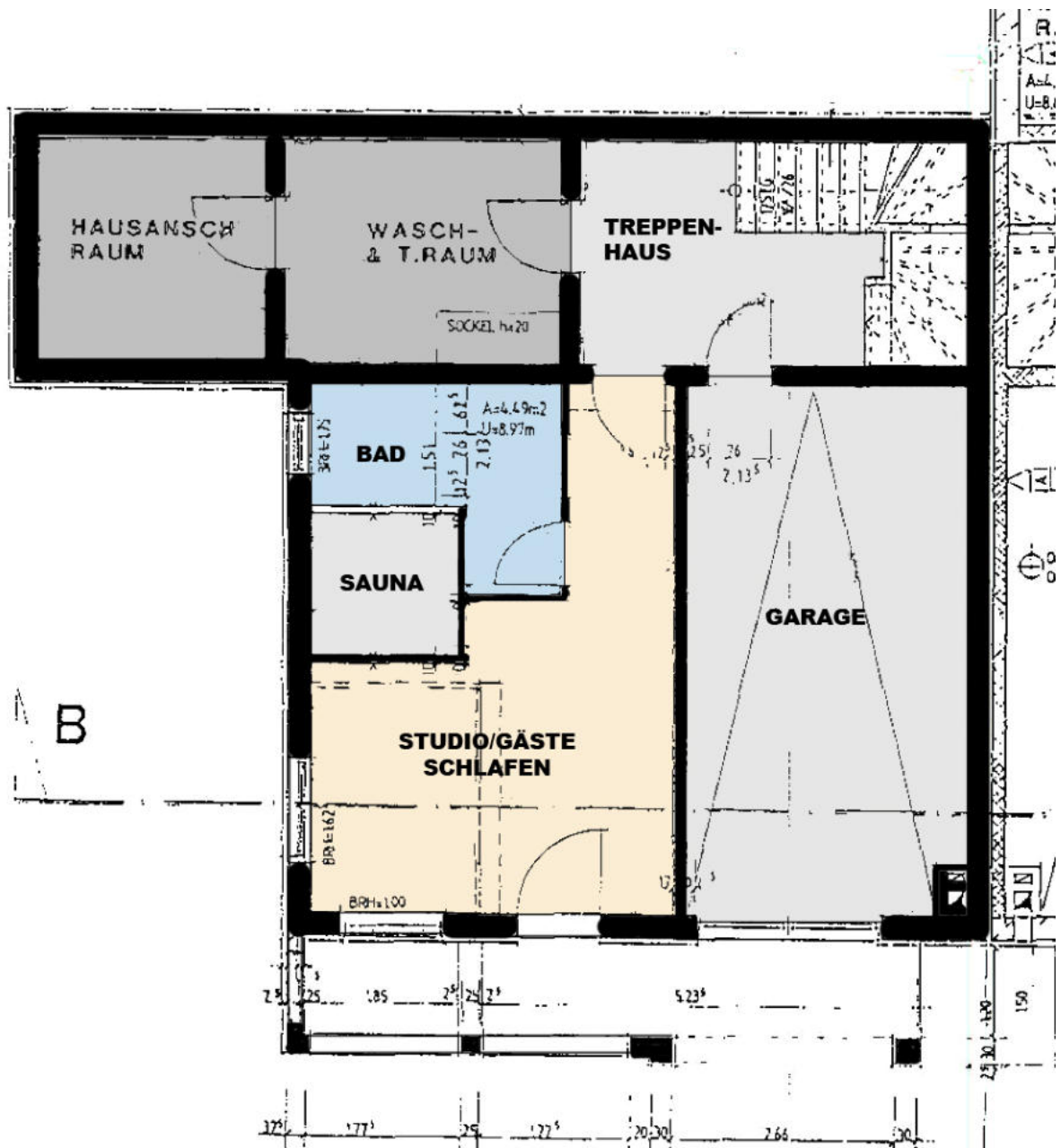
- Overall width: 4.67
- Overall depth: 2.51
- Room numbers: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
- Room names: KUCHE, WOHNEN, DIELE, WC, TERRASSE, BALKON
- Room numbers: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG





Sonstiges

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die wir für verlässlich halten. Weil sie uns aber von Dritten übermittelt wurden, können wir keine Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtümer, Änderungen oder Zwischenverkauf müssen vorbehalten bleiben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und Erfahrung? Immobilien sind seit mehreren Generationen unsere Leidenschaft. Seriosität, Integrität und werteorientierte Unternehmensführung sind ein Anspruch, den wir uns jeden Tag stellen. Wir stehen für Tradition und Moderne. Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen das Beste aus zwei Generationen und eine hohe Qualifikation. Herr Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bringt als Architekt und Immobilienmakler eine über das übliche Maß hinausgehende Expertise und Sachverstand mit, um Sie hervorragend beraten zu können. Wir ermitteln den marktgerechten Kaufpreis für Ihre Immobilie und besprechen mit Ihnen die optimale Vermarktungsstrategie. Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes – versprochen.

Wir freuen uns auf ein Kennenlernen.

Claussen Immobilien – professionell. seriös. persönlich.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie zeigen zu dürfen und erwarten gerne Ihre schriftliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten sowie einer Rückrufnummer.

Kontakt

Claussen Immobilien

Am Erkelsborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de

