



RHEINGAU- JOHANNISBERG

**** VILLA ****

VK. 720.000.-€ zzgl. 5,95% Provision incl. MwSt.



LAGE

In ruhiger, attraktiver Höhenlage in direkter Nachbarschaft zur Burg Schwarzenstein und Schloß Johannisberg steht diese herrschaftliche VILLA mit einer Wohnfläche von ca.240 m² zum Verkauf. Neben der herrlichen Feldrandlage kann die Immobilie mit einer überdurchschnittlich, hohen Ausstattung und 4 Garagenplätzen überzeugen.

AUSSTATTUNG

Die architektonisch gelungenen Grundrißlösungen, die hochwertige Bausubstanz und die raffinierten Ausstattungsdetails werden Sie überzeugen. Neben einem großzügigen Wellnessbereich mit Sauna, Dachterrasse und Whirlpool, bietet das Haus großzügige, offene und lichtdurchflutete Räume.

Der herrlich angelegte Gartenbereich mit Teichlandschaft und Gartenhaus bietet viel Platz für Erholung vom Alltagsstreß. Die großzügig angelegte Garage ist ein Paradies für Oldtimerfans oder kann wie in der Vergangenheit, als Unterstellmöglichkeit für einen Bootsanhänger genutzt werden.



Die ehemalige Industriellenvilla liegt im ruhigen Wohngebiet seitlich der Burg Schwarzenstein und dennoch mit direkter Anbindung zu den florierenden Städten des Rheingaus.

Mit Blick ins Rheintal haben wir hier für Sie einen perfekten Standort gefunden. Nur wenige Minuten von hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten und einer wachsenden Studienstadt gelegen, befindet sich dieses eingewachsene Grundstück eingerahmt von Weinbergen.

Eliteschulen, Sportanlagen und Wanderwege befinden sich in Lauflage und in nur wenigen Minuten erreicht man das Rheinufer mit seinem großen Freizeit- und Erholungswert.

Über den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur Autobahnauffahrt sind Sie bestens an das gesamte Rhein-Main-Gebiet angebunden.

Den internationalen Flughafen Frankfurt Main erreichen Sie in ca. 35 Autominuten.

Leben im `Rheingau`, mit allen Vorteilen des urbanen Lebens – **Ihr Urban-Place!**





URBAN PLACE

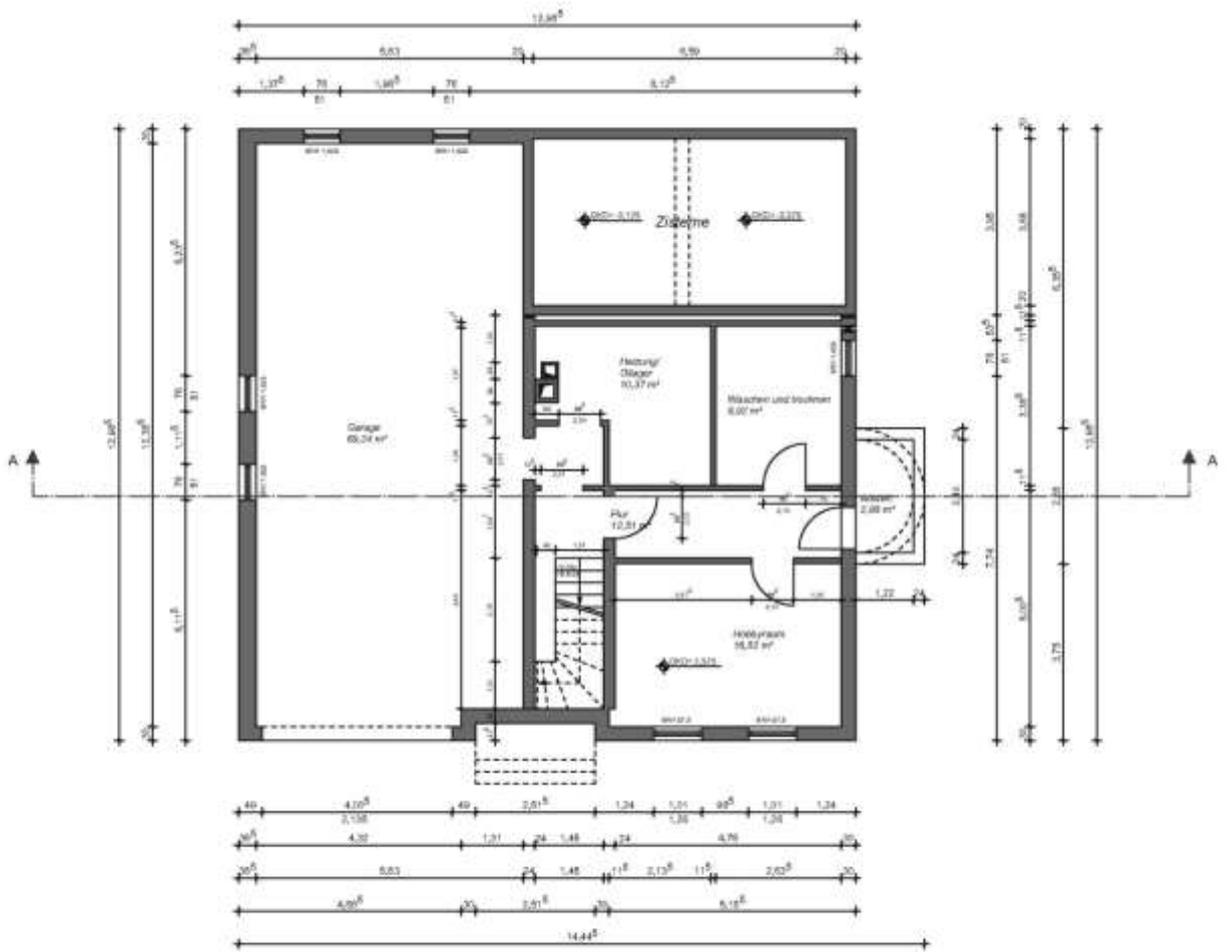


SITEPLAN

In attraktiver Höhen- Blicklage von Johannisberg steht diese Villa mit ca 240 m² Wohnfläche und 718m² Grundstücksfläche mit 4 Garagenstellplätzen.



URBAN PLACE

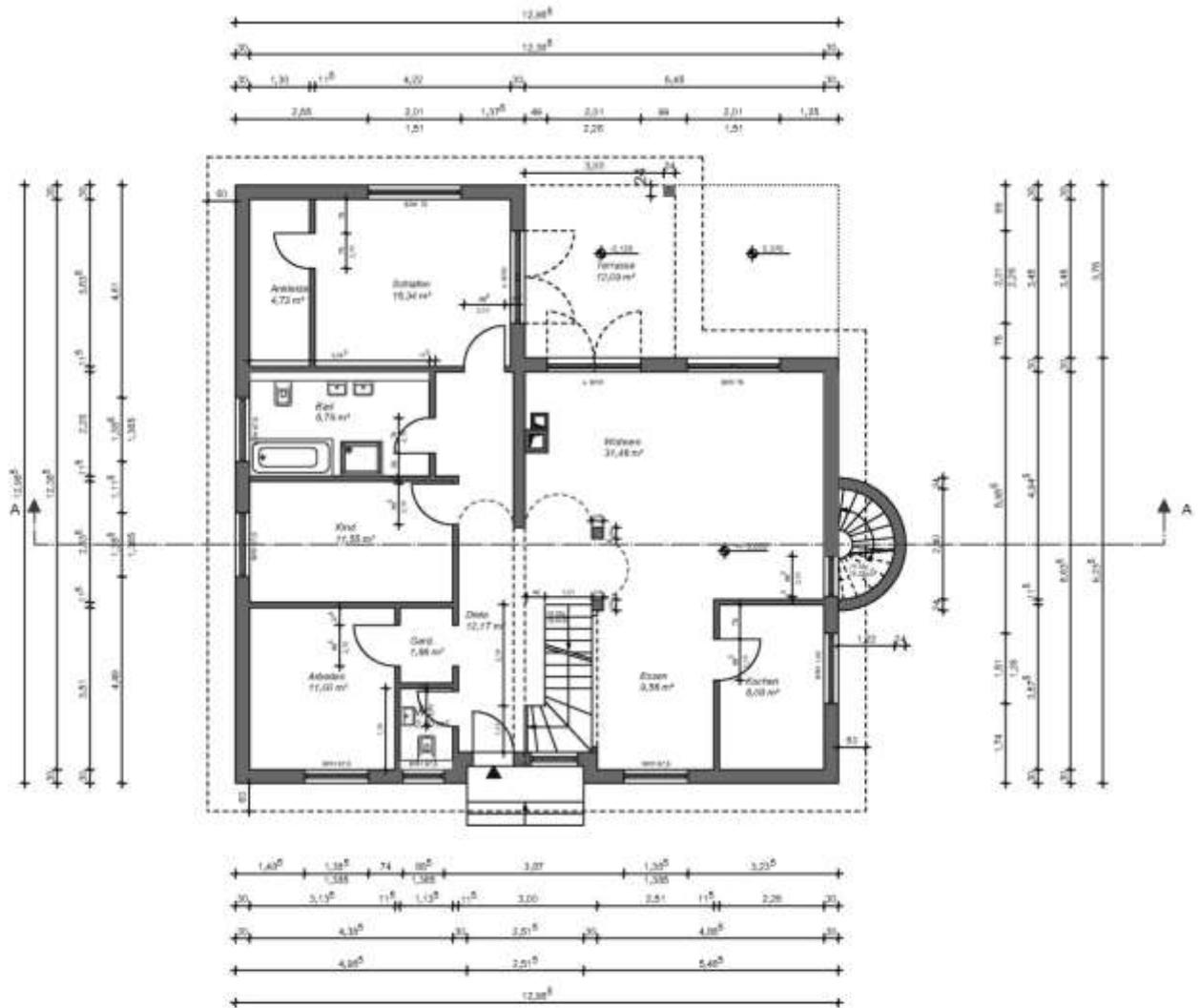


Grundriss Kellergeschoss





URBAN PLACE

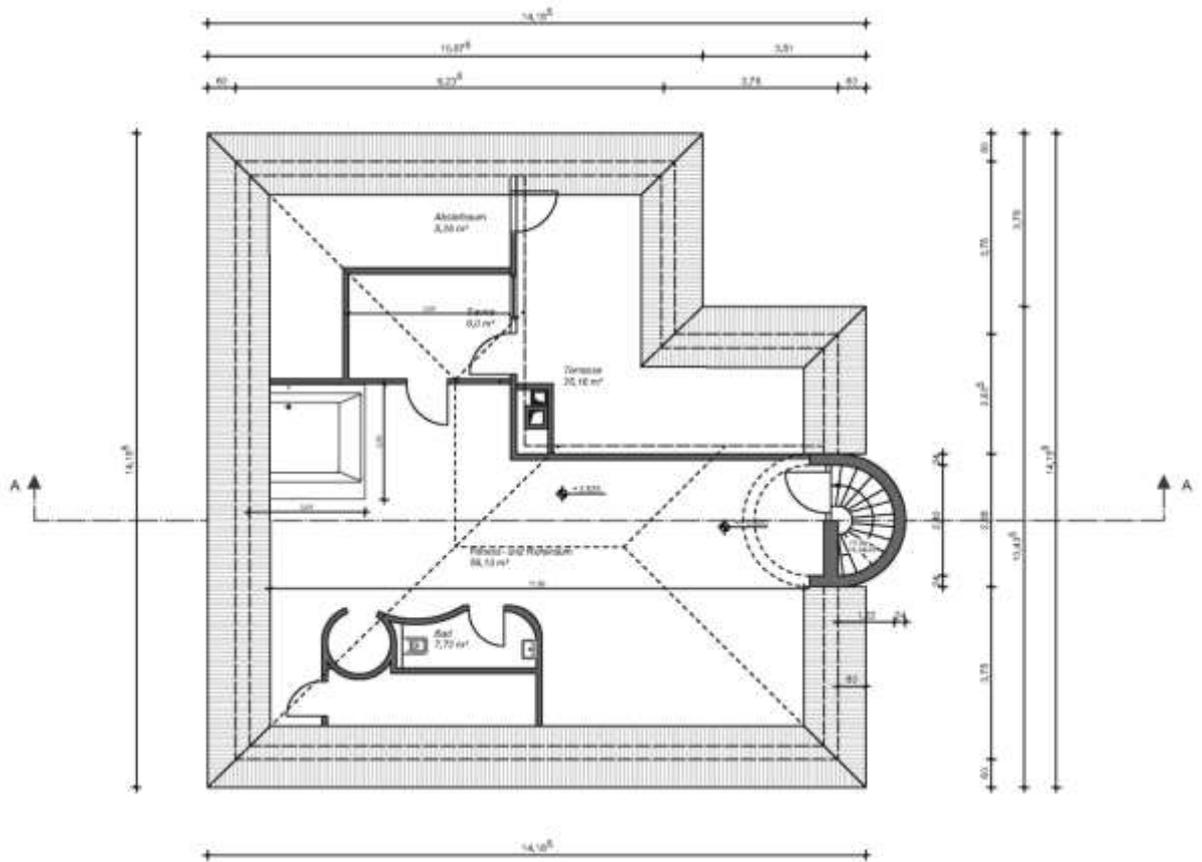


Grundriss Erdgeschoss



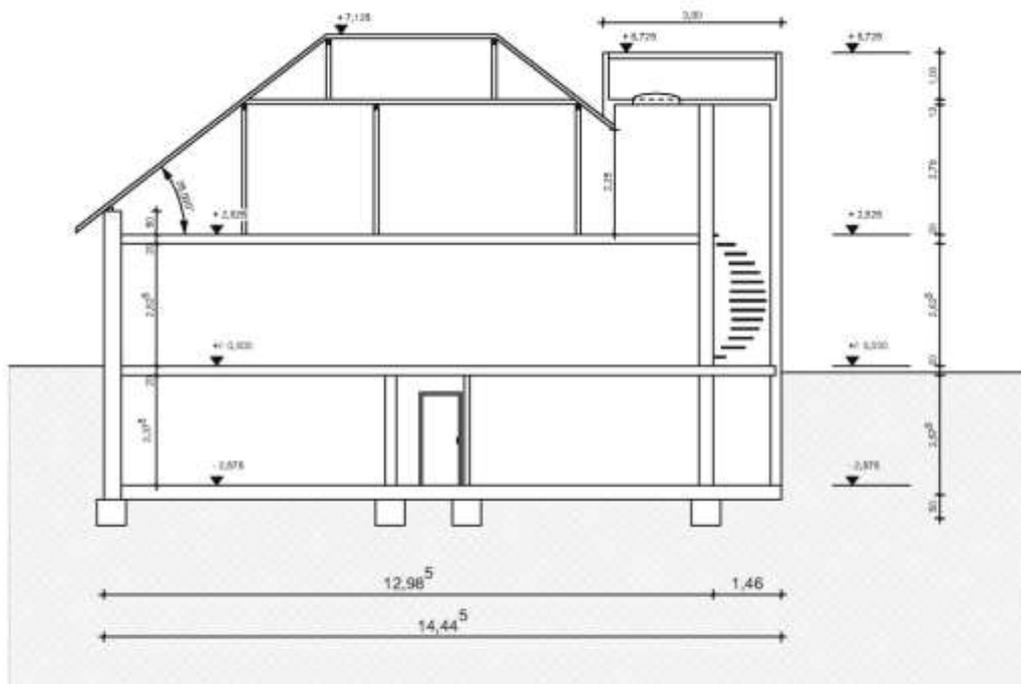


URBAN PLACE



Grundriss Dachgeschoss

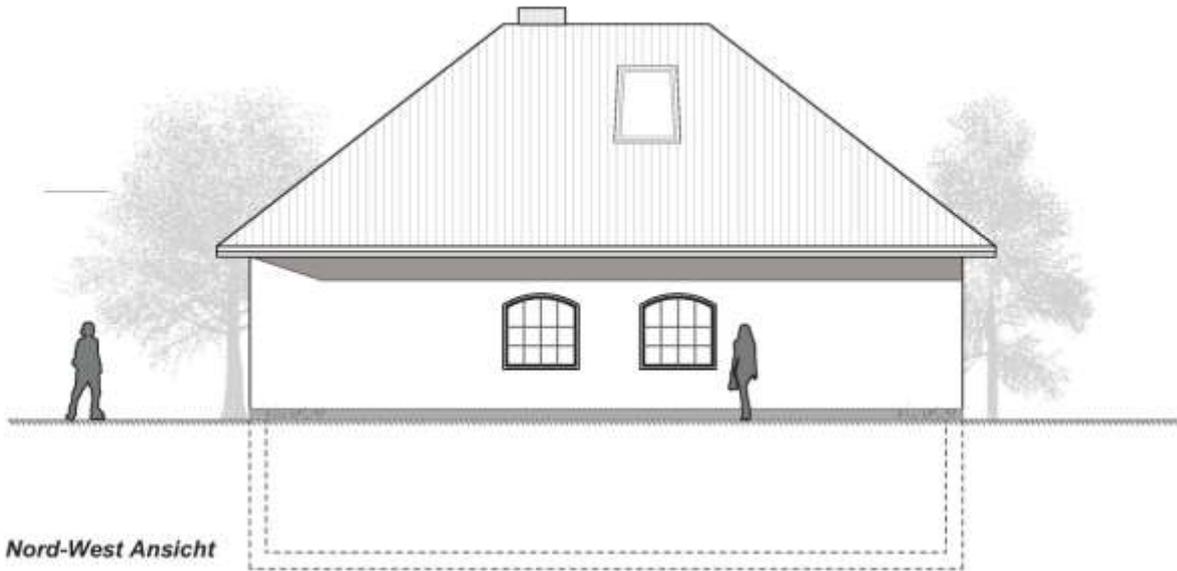




Schnitt A-A



URBAN PLACE





URBAN PLACE



Nord-Ost Ansicht



Süd-Ost Ansicht

Flächenberechnung nach WoFIV			(Flächen in m ²)			
Geschoss	Einheit	Raum	Wohnfläche	Nutzfläche	Balkonfläche	Fläche nach Wo FIV
Kellergeschoss	Bestand	Flur	12,51			12,51
Kellergeschoss	Bestand	Heizung/ Öllager		10,37		0,00
Kellergeschoss	Bestand	Abstellkammer		2,88		0,00
Kellergeschoss	Bestand	Waschen und trocknen		8,92		0,00
Kellergeschoss	Bestand	Hobbyraum	16,52			16,52
Kellergeschoss	Bestand	Garage		69,24		0,00
Summe Kellergeschoss			29,03	91,41	0,00	29,03
Erdgeschoss	Bestand	Wohnen	31,46			31,46
Erdgeschoss	Bestand	Essen	9,56			9,56
Erdgeschoss	Bestand	Kochen	8,08			8,08
Erdgeschoss	Bestand	Schlafen	15,34			15,34
Erdgeschoss	Bestand	Ankleide	4,73			4,73
Erdgeschoss	Bestand	Bad	8,78			8,78
Erdgeschoss	Bestand	Kind	11,55			11,55
Erdgeschoss	Bestand	Diele	12,17			12,17
Erdgeschoss	Bestand	Garderobe	1,86			1,86
Erdgeschoss	Bestand	WC	2,00			2,00
Erdgeschoss	Bestand	Arbeiten	11,00			11,00
Erdgeschoss	Bestand	Terrasse			12,09	6,05
Summe Erdgeschoss			116,53	0,00	12,09	122,58
Flächenberechnung nach WoFIV			(Flächen in m ²)			
Geschoss	Einheit	Raum	Wohnfläche	Nutzfläche	Balkonfläche	Fläche nach Wo FIV
Dachgeschoss	Bestand	Fitness- und Ruheraum	58,13			58,13
Dachgeschoss	Bestand	Bad	7,72			7,72
Dachgeschoss	Bestand	Sauna	8,00			8,00
Dachgeschoss	Bestand	Abstellraum		8,28		0,00
Dachgeschoss	Bestand	Terrasse			25,16	12,58
Summe Dachgeschoss			73,85	8,28	25,16	86,43
Summe GESAMT			219,41	99,69	37,25	238,04