

Eltville am Rhein

Wohnen in der Taunusstraße 4a





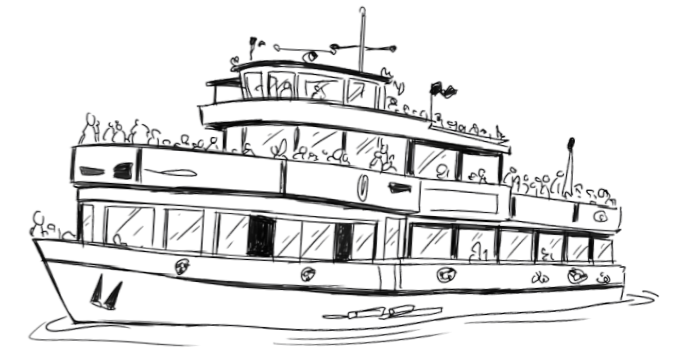
Natur und Weinberge

Nur zwanzig Minuten entfernt von der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt der wunderschöne Rheingau mit seinen knapp 3.000 Hektar Rebfläche. Nicht nur wunderschön, sondern auch sehr vielfältig ist die Heimat des weltbekannten Rieslings. Stadtfeste, Klöster, Burgen und zahlreiche Wanderwege warten vor der Haustüre. Eine traumhafte

Stimmung entsteht aus Weinbergen, glänzenden Trauben und dem schimmernden Rhein. Alte Klöster und Weingüter ragen aus der Landschaft heraus und laden dazu ein, sie zu entdecken. Auch innerhalb der kleinen Städte ergibt sich ein sehr romantisches Bild. Kopfsteinpflaster und Rosen bilden den Weg durch die kleinen, bunten

Gassen und Ecken der Altstädte. Schöne Weinstuben, Cafés und Restaurants mit allerlei Köstlichkeiten laden zum Genießen und Verweilen ein. Stadtfeste und die bekannten Schlemmerwochen bereiten Eltville ein buntes Treiben aus Kulinarik, Veranstaltungen und Menschen, mit denen man gerne eine unvergessliche Zeit erlebt.

Eltville am Rhein



Wunderschön und vielfältig

Eltville besitzt viele Titel und Kosenamen. Die Rosenstadt, die Weinstadt, die Sektstadt und seit 2020 auch "Nachhaltigkeitsstadt". Vielfalt findet sich hier in allen Lagen. Auf dem Weg zur kurfürstlichen Burg läuft man durch die romantischen Rheinpromenaden, vorbei an den großen Rosenlagen, die das Stadtbild prägen. Eltville besitzt außerdem die wertvollsten Weißweinlagen und lockt jedes Jahr unzählige Gäste in seine Straußwirtschaften, Gutsaus-schänke oder Gasthäuser. Beliebt ist hier auch die große Gastfreundlichkeit und Herzlichkeit der Winzer. Die Taunusstraße 4a liegt mitten im Zentrum dieser Vielfalt. Hier kann man sich direkt vor der Tür entscheiden, ob es ein ruhiger Spaziergang am Rhein wird oder doch lieber ein Café in der belebten Altstadt. Auch die Nachbarorte sind einen Besuch wert. Die schöne Landschaft und das kulturelle Leben führt sich auch über die Ortsgrenzen fort und ist schnell erreichbar mit dem Zug, dem Fahrrad oder auch zu Fuß bei einem schönen Glas Wein.

Die ganz besondere Rheinkultur

Eltvilles wunderschöne Lage ist die perfekte Basis für verschiedenste Veranstaltungen. Ob es eine Hochzeit in einer traditionellen Scheune mitten in den Weinbergen ist, ein leckeres Mittagessen bei einer Rheinrundfahrt auf dem Schiff oder das Festival "Sound of Eltville" mit interessanten Bands und Künstlern - hier ist für jeden etwas dabei. Wer sich gerne sportlich betätigt, startet bei dem alljährlichen "Eltviller Familienlauf" oder macht einfach eine entspannte Radtour durch die Weinberge. Eltville bietet neben der Veranstaltungskultur auch weitere Sehenswürdigkeiten. Das Kloster Eberbach ist eine über 800 Jahre alte Zisterzienserabtei, ein absolutes Meisterwerk der Baukunst und gehört zu den bedeutendsten mittelalterlichen Denkmälern in Hessen. Ebenso Eltvilles Wahrzeichen - die kurfürstliche Burg mit ihrem Rosengarten. Diese wird auch einmal im Jahr Mittelpunkt des stadtbekanntesten und traditionellen Sekt und Biedermeierfestes. Eltville hat neben seinen zwei wohl bekanntesten Bauwerken aber noch einiges mehr zu bieten, was es zu entdecken gilt.



Menschen und der Rheingau

Eltville ist definitiv eine Familienstadt! Sie bietet ein breit gefächertes Angebot für jede Generation. Seniorenpflege, Jugendarbeit und Kulturförderung stehen an oberster Stelle und haben viele Partner oder ehrenamtliche Helfer. Die Stadt entwickelt neue Infrastruktur; Sie legt beispielsweise in Zusammenarbeit mit Jugendlichen neue Spielplätze oder Bolzplätze an oder baut Bewegungsparcours für Senioren, die Kreislauf und Beweglichkeit fördern. Zudem gibt es die Bürgerstiftung "Familienstadt Eltville". Hier ist jeder eingeladen sich einzubringen und das soziale Netzwerk der Stadt zu verbessern und weiter zu entwickeln. Eltville ist offen für die Ideen seiner Bürger. Neben diesen bemerkenswerten Projekten trifft man hier schnell auf Menschen, mit denen man seine Zeit sehr gerne teilt. Mit denen man die vielen Veranstaltungen oder die wunderschöne Landschaft gemeinsam genießen kann. Dennoch ist es hier auch kein Problem, die Zeit für sich zu nutzen und alleine auf Entdeckungstour zu gehen.



Taunusstraße 4a



Dieser wunderschöne Neubau steht im Zentrum der Stadt Eltville. Ob man nun an den Rhein möchte, in die Altstadt oder in die Weinberge, von hier aus ist das kein Problem. Durch eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ein fußläufiges Erreichen von Bus, Bahn und Taxi gege-

ben und stellt so ein Höchstmaß an Flexibilität dar. Auch mit dem Fahrrad, dem Auto oder zu Fuß, ist es ein Leichtes sich hier fortzubewegen. Direkt in der unmittelbaren Umgebung findet sich neben dem kulturellen Angebot alles für den täglichen Bedarf wie: Banken, Apotheken, Einkaufs-

möglichkeiten, Fitnessstudios und vieles mehr. Ihr exklusiver Stellplatz befindet sich vor der eigenen Haustür, so dass ein mühseliges Suchen der Vergangenheit angehört. Die einladenden und großzügigen Balkone ermöglichen ein wunderbares Beisammensein mit Freunden und Familie.



Individueller und moderner Wohnraum mitten im Zentrum

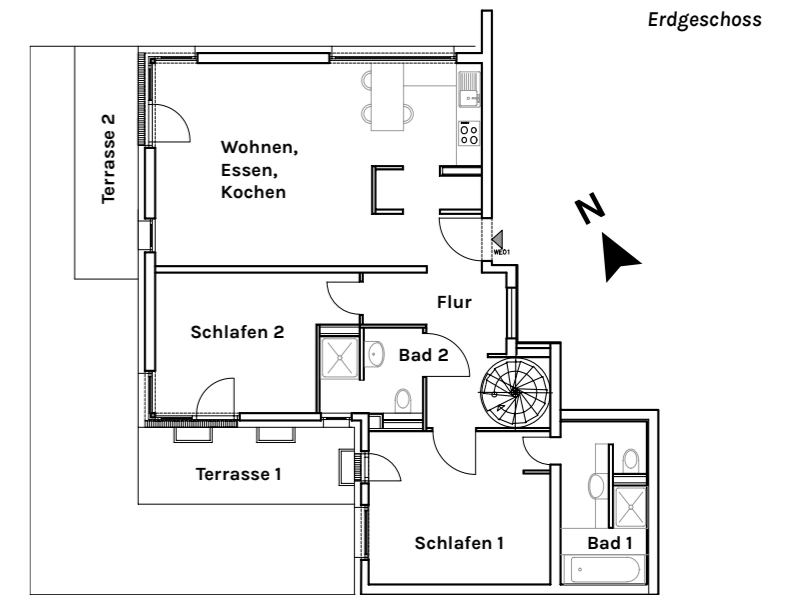
Der Neubau überzeugt durch eine moderne, zeitlose und außerordentlich funktionelle Architektur. Insgesamt verfügt das Wohngebäude über drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Alle Wohneinheiten sind mit großen Fensterflächen ausgestattet, welche ein lichtgeflutetes, wohnliches Raumgefühl vermitteln. Die Südterrassen der Penthäuser laden Sie und Ihre Gäste zum imposanten Blick über die Stadt Eltville ein. Die Terrassen und Balkone der anderen Einheiten bieten Ihnen und Ihren Lieben ausgiebigen Platz zur freien Entfaltung.

Der Innenraum des Gebäudes ist reinweiß und wirkt so sehr offen, hell und freundlich. Um einen leichten Kontrast herzustellen, ist die Außenfassade in warmen Erdtönen angelegt. Für eine ergänzende optische Trennung zwischen Baukörper und Kubus sorgt das farblich abgesetzte Treppenhaus. Weiteres Highlight stellt der individuell, einzigartige Eingangsbereich des Neubaus dar, der ein künstlerischer und architektonischer Hingucker ist und aufgrund der großflächigen Fensterfront besticht. Durch den modernen sowie funktionellen Schnitt der Wohnungen wird eine freizügige Beweglichkeit in den Räumen gewährleistet. Die offenen und zum Teil bodentiefen Fenster lassen zudem im Sommer viel Luft in die Räume und bieten einen schönen Ausblick nach draußen.

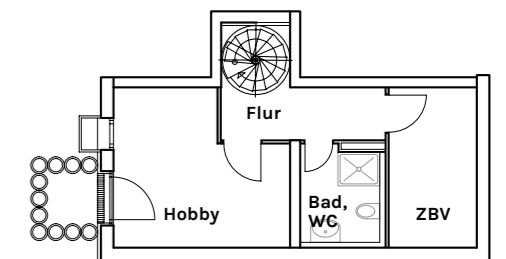
Erdgeschoss Maisonette



W01



Gartengeschoss



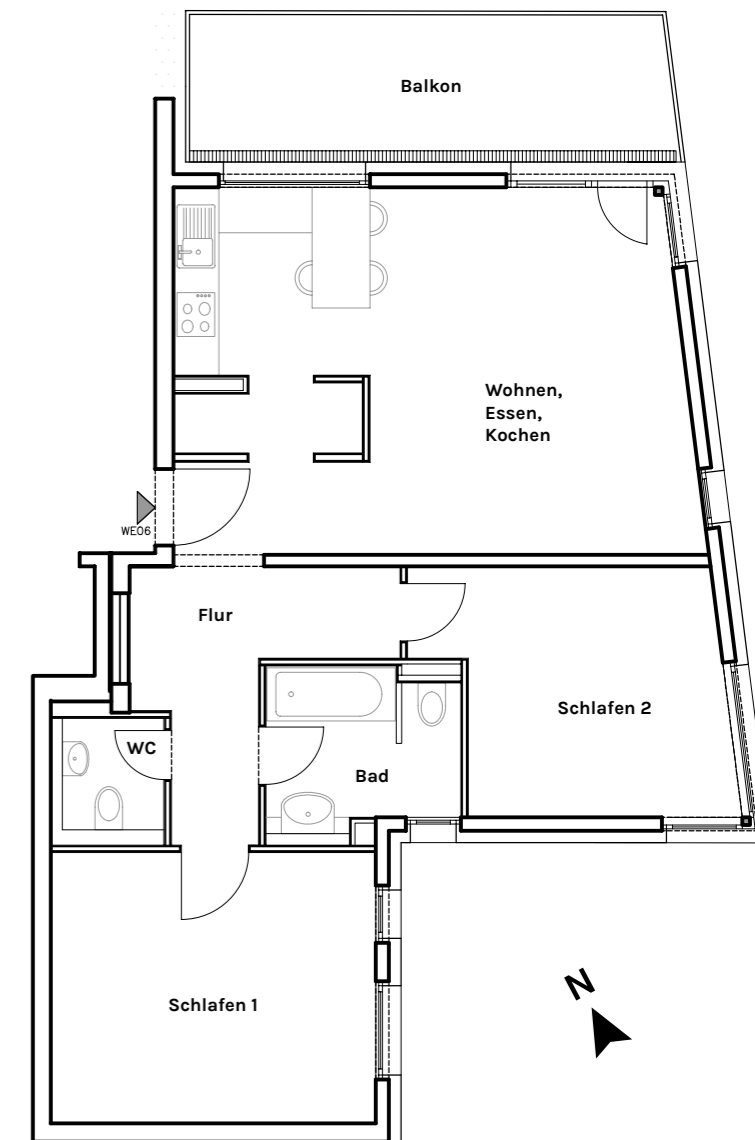
Souterrain

W01 | Erdgeschoss

Wohnen	27,77 qm
Terrasse 1 (50%)	4,13 qm
Küche	9,07 qm
Flur	8,6 qm
Schlafen 1	15,87 qm
Bad 1	7,81 qm
Terrasse 2	4,64 qm
Schlafen 2	13,65 qm
Bad 2	5,03 qm
Hobby	13,84 qm
Flur	5,09 qm
Gästebad	5,29 qm
ZBV	8,01 qm

SUMME 128,8 qm

2.Obergeschoss

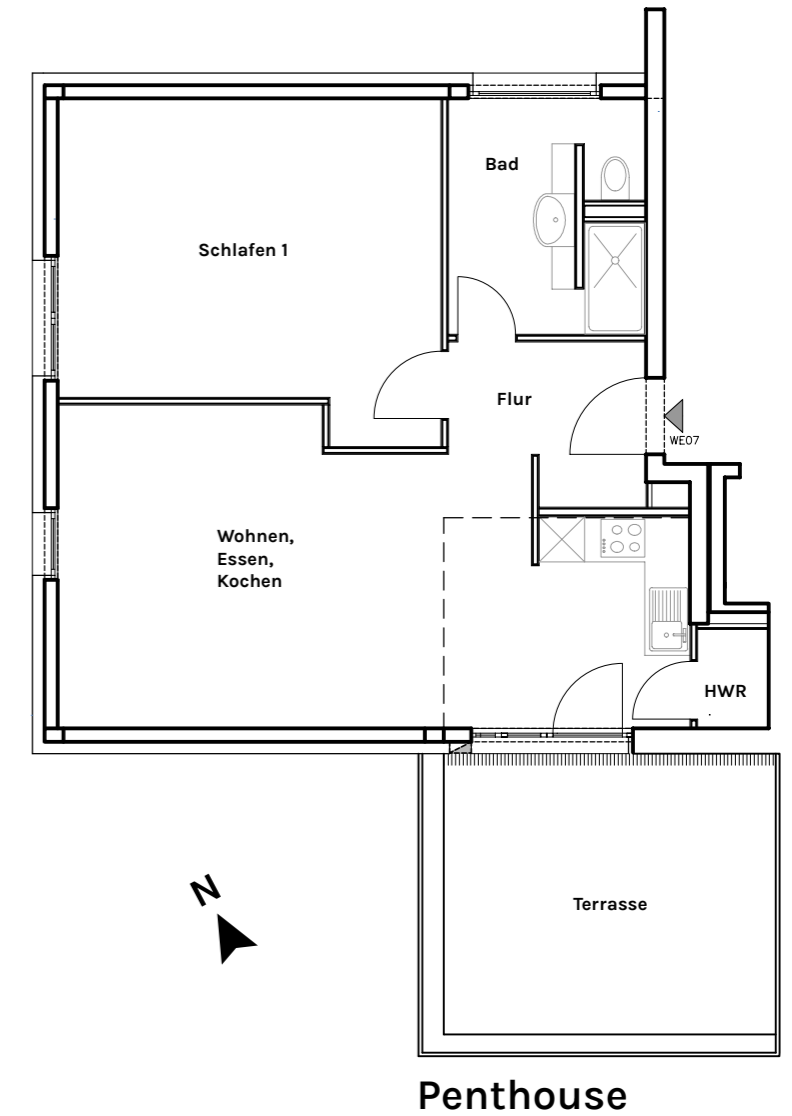


W06 | 2. Obergeschoss

Wohnen	20,38 qm
Balkon (50%)	6,2 qm
Küche	9,05 qm
Flur	10,83 qm
Schlafen 1	15,31 qm
Schlafen 2	12,28 qm
WC	2,67 qm
Bad	5,75 qm

SUMME 82,47 qm

Dachgeschoss



W07 | Dachgeschoss

Wohnen/Küche	27,73 qm
Diele	4,24 qm
Schlafen	15,75 qm
Bad	7,88 qm
HWR	1,33 qm
Terrasse (50 %)	8,15 qm

SUMME 65,08 qm

Raumausstattung

Fenster, Türen und Treppenhäuser

Die Fenster des Gebäudes werden in Kunststoff ausgeführt. Es wird nach dem heutigen Technikstand - entsprechend den Vorschriften der EnEV - neu verglast und die Hof- und Straßenseitigen Fenster werden in erhöhtem Schallschutz hergestellt. Die Fenster der Wohnräume werden überwiegend zudem mit elektrisch betriebenen Außenrollläden ausgestattet.

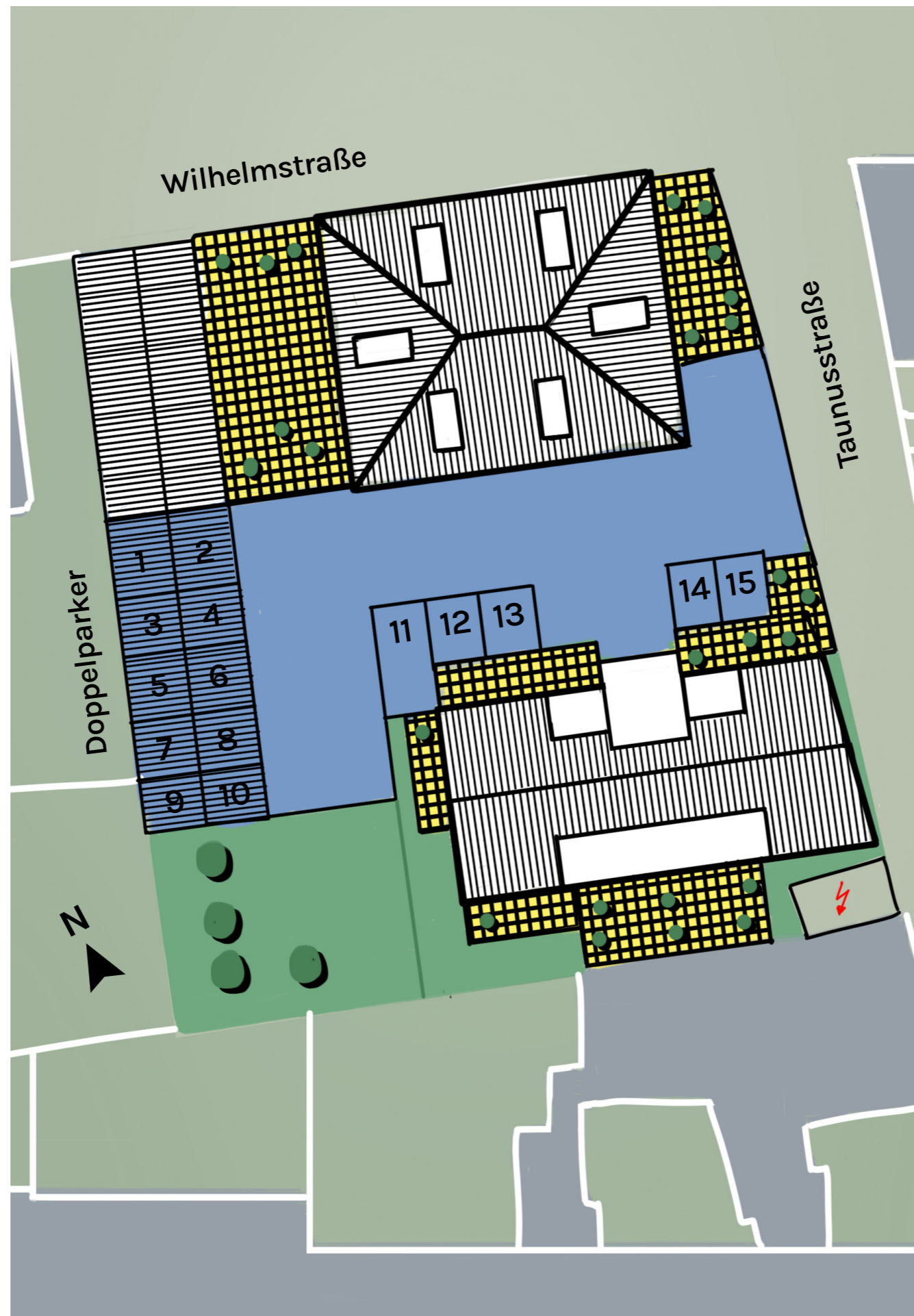
Die Hauseingangstür wird als Metall- oder Kunststoffelement ausgeführt. Die Innentüren werden aus glattem weißem Holzwerkstoff (MDF) gefertigt. Die Ausführung der Innenfensterbänke erfolgt aus Naturstein. Vereinzelt kommen Schiebetüren, zum Einsatz. Alle Türen erhalten hochwertige Beschläge. Das Treppenhaus wird verputzt und gestrichen und das neue Geländer aus Edelstahl hergestellt. Der Bodenbelag des Treppenhauses wird mit hochwertigem Natursteinbelag gestaltet. Darüber hinaus wird das bestehende Treppenhaus, passend zum hochwertigen Gesamtbild des Gebäudes, auch in seinen Details angepasst. Dementsprechend hochwertig wird das Geländer und Treppenläufe gestaltet.

Innenputz

Die Wand- und Deckenflächen werden glatt gespachtelt und erhalten einen deckenden Anstrich in weiß oder einem hell getönten Farbton. Für die Beleuchtung in den Wohnungsfluren werden Deckenauslässe angebracht.

Fußböden

In allen Wohnungen erfolgt ein Aufbau mit Fußbodenheizung. In den Wohnräumen und im Flurbereich der Wohnungen wird ein hochwertiges Parkett (Eiche rustikal geölt) verlegt. Die Böden der Bäder erhalten einen Fliesenbelag im Rahmen einer detaillierten Gestaltungs- und Farbkonzeption. Die offenen Küchen erhalten einen im wilden Verband gelegten hochwertigen hellen Fliesenbelag passend zu den Wohnräumen.



Badeinrichtung

Die Bäder werden nach einem Badkonzept erstellt, wobei alle Einrichtungsgegenstände in weiß eingebaut werden. Dazu gehören Ausstattungen wie Design-Badmöbel aus der Linie Talis S der Marke Hans Grohe sowie atmosphärische Deckenspots. Der Einbau eines Lüftungssystems bei innen liegenden Bädern sorgt für ein gutes Klima. Im Spritzwasserbereich werden die Badwände mit Fliesen belegt. Der Badezimmerboden erhält einen hochwertigen Fliesenbelag.

Heizungstechnik

Die Versorgung des Gebäudes mit Wärme und Warmwasser erfolgt durch den Betrieb einer modernen und zukunftsweisenden Heizungsanlage. Die gesamten Wohnflächen erhalten eine Fußbodenheizung. In den Hauptbädern erfolgt der Einbau von zusätzlichen elektrischen Handtuchheizkörpern.

Elektrotechnik

Das gesamte Haus erhält eine moderne Elektroanlage. Alle Flure, Treppen und Gänge erhalten eine über eine Zeitschaltuhr gesteuerte Beleuchtung. Das Haus erhält eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, elektrische Türöffner sowie eine beleuchtete Klingeltastatur. An geeigneter Stelle wird eine Briefkastenanlage mit einem Briefkasten je Wohneinheit montiert. Im Haus ist ein Personenaufzug vorhanden. Die Haltestellen sind in jeder Wohnebene sowie im Untergeschoss geplant. Der Aufzug wird so groß konzipiert, dass auch Rollstühle gut transportiert werden können.

Balkone/Terrassen

Alle Wohnungen erhalten einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Balkonanlagen und Terrassen werden aus auskragendem Stahlbeton errichtet, wobei Betonplatten als Fußbodennutzschicht geplant sind. Die Balkone erhalten als Absturzsicherung Edelstahlgeländer mit Glasfüllelementen.

Außenanlagen

Auf dem Grundstück werden insgesamt fünf Doppelparkplätze in einem neuen Garagenhaus mit mindestens fünf Rolltoren entstehen. Darüber hinaus sind mindestens fünf weitere Außenstellplätze geplant. Der Mülltonnenplatz wird im Bereich des Altbaus Eingang finden. Die weitere Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß Freiflächenplan.

Ein Projekt der

Taunusstraße Real UG (hb) & Co. Eltville KG

Elsässer Platz 3
65195 Wiesbaden



Konzept, Text, Layout

Philip Kadesch

Prospektbetreuung

M. Gebauer-Kompila

Visualisierungen

3D Grafiken: Archviz Mallorca | Visual Architecture

Fotografie: Monika Walther | Bilderwerk GmbH

Illustrationen: Philip Kadesch | philipkadesch.de

Grafiken: Philip Kadesch | philipkadesch.de

Version 1.09

Angebotsvorbehalt: Alle Angaben dieses Exposés wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Werte, z. B. die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, sind den Plänen entnommen. Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Insgesamt nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktionen, aufgrund von Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme, bleiben vorbehalten. Alle im Exposé enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- oder Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Angegebene Straßennamen können noch von Seiten der Behörden geändert werden. Prospektherausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von nicht autorisierten wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsene Zielvorstellungen des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Verbindlich sind ausschließlich die im notariell beurkundeten Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

