



# WOHNEN AM ROSENGARTEN

Zeitlose Architektur in Wiesbaden-Naurod



## WOHNEN AM ROSENGARTEN

### Ein lebenswertes Zuhause

In dem charmanten und sehr beliebten Wohnort Wiesbaden-Naurod erwarten Sie in dem attraktiven Neubau WOHNEN AM ROSENGARTEN die perfekte Wohnqualität. In einer der begehrtesten Wohnlagen ist der Hofheimer Bauerrin, der Vortaunus Projektentwicklung GmbH, ein kleines Kunstwerk gelungen.

Die stillichere Kombination moderner Geradlinigkeit mit klassischen Klinkerstein-Elementen repräsentiert den exklusiven Charakter der Planung. Das Gebäude fügt sich perfekt in die Halbhöhenlage ein und gibt so den malerischen Blick über die Dächer von Naurod in den Taunus frei. Die Südwestausrichtung des Baukörpers sorgt für helle Wohnräume und sonnige Terrassen.

Das moderne Mehrfamilienhaus garantiert als kleine Wohnanlage mit nur fünf Wohneinheiten für ein ruhiges und unkompliziertes Wohnen. Die durchdachten Grundrisse und die Liebe zum Detail sorgen für höchsten Wohnkomfort. Es erwarten Sie großzügige 3 und 4 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 85 - 154 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen alle über einen Balkon und die Wohnungen im Erdgeschoss über eine Terrasse mit einem großen Gartenanteil in Privatnutzung. Das Highlight bildet das Penthouse mit seinen 4 Zimmern und der riesigen Südwestterrasse. Alle Wohnungen und natürlich auch die Tiefgarage lassen sich bequem mit dem Aufzug erreichen.



Mit  
Aufzug  
und  
Tiefgarage

## Exzellente Wohnlage

Am Rosengarten 15, 65207 Wiesbaden



Traumhafter Blick von der Dachterrasse und Loggia

## Komfortabel Wohnen

Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Wärmedämmverbundsystem
- 3-fach Wärmedämmverglasung
- Fussbodenheizung
- Temperaturregelung in jedem Raum
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe
- Videogegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Hochwertiges Echtholzparkett
- Qualitätsfliesen
- Malervlies Dispersionsfarbe weiß
- Sanitärobjekte von Markenhersteller
- Feuchte gesteuerte Raumentlüftung
- Handtuchheizkörper im Bad
- Cat-7 Datenkabel
- Netzwerk Dosen in jedem Zimmer
- Personenaufzug
- Funkgesteuertes Tiefgaragen-Rolltor



# Das Penthouse

Exklusivität mit großer Dachterrasse und malerischen Blick

Dieses exklusive Penthouse ist wirklich etwas ganz Besonderes und wird so leicht kein zweites Mal in Wiesbaden zu finden sein. Die Einzigartigkeit erhält dieses ambitionierte Bauvorhaben durch die ideale Lage und besondere Beschaffenheit seines Grundstücks. Das langgezogene Eckgrundstück in Halbhöhenlage ermöglichte die Entwicklung eines uneinsehbaren und ungestörten Wohntraums, kombiniert mit einem beeindruckenden unverbaubaren Blick in den Taunus. Der an allen Seiten zurückspringende Baukörper sorgt für den typischen Charakter eines Penthouses und ermöglicht die repräsentative und große Dachterrasse in perfekter Süd-Ausrichtung.

Machen Sie aus diesem Wohnraum Ihren persönlichen Rückzugsort. Gestalten Sie ihre Wohlfühloase. Freuen Sie sich auf erholsame und sonnige Tage auf der Dachterrasse, genießen Sie tolle Abende mit Ihren Gästen oder entspannen Sie einfach in Ihrem neuen Zuhause.



## Auf einen Blick

- 154,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- geräumiger Eingangsbereich
- Terrasse in Südwest-Lage
- Kellerraum

## 154,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Kochen	57,08 m <sup>2</sup>
Flur	10,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	17,79 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	17,20 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	13,87 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	7,12 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	6,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (49,00 m <sup>2</sup> x 0,5)	24,50 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	154,90 m <sup>2</sup>

## Verkaufspreis

**1.195.000 Euro**

zzgl. 27.000 Euro pro Tiefgaragenstellplatz  
Provisionsfrei für den Käufer



# Die 4 Zimmer Gartenwohnung

## Traumhaftes Wohnen mit riesengroßem Garten

Es erwartet Sie eine traumhafte 4 Zimmer Wohnung in herrlicher Südausrichtung mit einem besonderen Highlight - dem ungewöhnlich großen Garten. Lassen Sie Ihre Träume wahr werden. Verwirklichen Sie Ihre Sehnsucht nach dem Genuss eines warmen Sommerabends auf der ruhigen Terrasse und dem Wunsch nach dem eigenem Garten zum Entspannen oder zum Spielen für die Kinder.

Natürlich bietet diese Wohnung viel mehr als nur einen schönen Garten. Der durchdachte Grundriss präsentierte eine einladende Wohnung mit offenen Raumkonzept. Das große Wohn-Esszimmer mit seinen 4 großen Terrassentüren und der offene Küche bildet den Lebensmittelpunkt.

Die Wohnung ist mit seinen 3 großzügigen Schlafzimmer ideal für die unterschiedlichsten Nutzungskonzepte. Familien mit mehreren Kindern werden sich hier genauso wohlfühlen, wie Paare mit Homeoffice-Wünschen oder Senioren mit Gästezimmer-Planungen.



## Auf einen Blick

- 106,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- 12,20 m<sup>2</sup> Terrasse Südlage
- Ca. 202 m<sup>2</sup> großer privater Garten
- Kellerraum

## 106,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Kochen	43,23 m <sup>2</sup>
Flur	2,82 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,28 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,91 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,68 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,20 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	2,82 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,20 m <sup>2</sup> x 0,5)	6,20 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	106,83 m <sup>2</sup>

## Verkaufspreis

**719.000 Euro**

zzgl. 27.000 Euro pro Tiefgaragenstellplatz  
Provisionsfrei für den Käufer

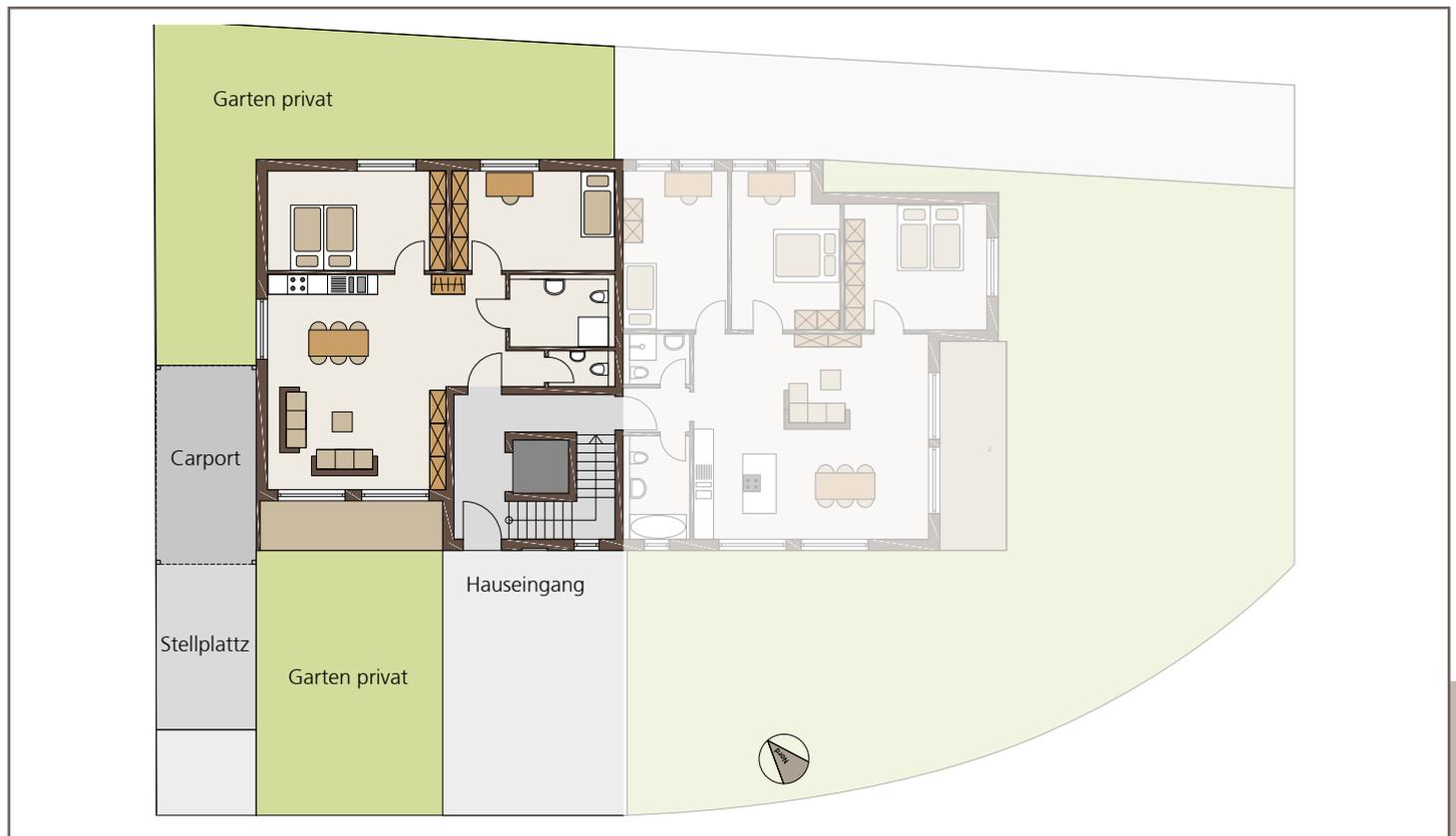


# Die 3 Zimmer Gartenwohnung

Einfach komfortabel mit eigenem Garten, Carport und Stellplatz

Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen. Mit dem die gesamte Wohnung umschließenden eigenen Garten erhält die Wohnung die Anmutung einer kleinen Doppelhaushälfte und auch das Raumkonzept greift diesen Gedanken auf. Alle Wohnräume sind zu den Gartenbereichen ausgerichtet und verfügen mittels großer Terrassentüren über einen eigenen Gartenzugang. Auch der für Doppelhaushälften typische seitlich gelegene Carport mit eigener Zufahrt und dem weiteren Außenstellplatz konnte bei dieser Wohnung realisiert werden.

Der durchdachte Grundriss präsentierte eine einladende Wohnung mit offenen Raumkonzept. Das große Wohn-Esszimmer mit seinen großen Terrassentüren und der offene Küche bildet den Lebensmittelpunkt. Die nach Südwesten ausgerichteten Terrassentüren und das seitliche Fenster im Küchenbereich lassen viel Sonnenlicht hinein und sorgen so für ein tolles Wohnklima. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige und attraktive geschnittene Zimmer, ein Badezimmer und natürlich auch ein Gäste-WC.



## Auf einen Blick

- 85,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad und 1 Gäste-WC
- Loggia Südlage
- Ca. 70 m<sup>2</sup> großer privater Garten
- Eigener Carport (zzgl. 24.000 Euro)
- Eigener Stellplatz (zzgl. 15.000 Euro)
- Kellerraum

## 85,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Kochen	42,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,63 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,78 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,13 m <sup>2</sup>
Terrasse (7,74 m <sup>2</sup> x 0,5)	3,87 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläch	85,51 m <sup>2</sup>

## Verkaufspreis

**589.000 Euro**

zzgl. 39.000 Euro für Carport und Stellplatz  
Provisionsfrei für den Käufer



# Die 4 Zimmer Etagenwohnung

Die Sonne genießen und sicher Leben im ersten Obergeschoss

Lassen Sie Ihre Träume wahr werden und verwirklichen Sie Ihre Sehnsucht nach einer offen gestalteten Innenarchitektur mit hellen Räumen und einem sonnigen Balkon für die schönen Tage im Jahr.

Der durchdachte Grundriss präsentiert eine einladende Wohnung mit offenem Raumkonzept. Das große Wohn-Esszimmer mit seinen 4 großen Terrassentüren und der offenen Küche bildet den Lebensmittelpunkt. Um diesen zentralen Raum reihen sich die 3 Schlafzimmer, das Tageslichtbad und das Gäste-WC.

Die Wohnung ist mit seinen 3 großzügigen Schlafzimmern ideal für die unterschiedlichsten Nutzungskonzepte. Familien mit mehreren Kindern werden sich hier genauso wohlfühlen, wie Paare mit Homeoffice-Wünschen oder Senioren mit Gästezimmer-Planungen.



## Auf einen Blick

- 106,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Loggia Südlage
- Kellerraum

## 106,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Kochen	43,23 m <sup>2</sup>
Flur	2,82 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,28 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,91 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,68 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,20 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	2,82 m <sup>2</sup>
Loggia (12,20 m <sup>2</sup> x 0,5)	6,20 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	106,83 m <sup>2</sup>

## Verkaufspreis

**699.000 Euro**

zzgl. 27.000 Euro pro Tiefgaragenstellplatz  
Provisionsfrei für den Käufer



# Die 3 Zimmer Etagenwohnung

Wohnqualität im ersten Stock mit sonniger Südwest-Loggia

Es erwartet Sie eine äußerst charmante Wohnung im ersten Obergeschoß mit einem herrlichen nach Südwesten ausgerichteten Balkon. Der moderne Aufzug bringt Sie komfortabel und bequem in Ihre Etage und die Lage im ersten Geschoß sorgt für Sicherheit und Ruhe.

Der durchdachte Grundriss präsentiert eine einladende Wohnung mit offenem Raumkonzept. Das große Wohn-Esszimmer mit seinen großen Terrassentüren und der offene Küche bildet den Lebensmittelpunkt. Die nach Südwesten ausgerichteten Terrassentüren und das seitliche Fenster im Küchenbereich lassen viel Sonnenlicht herein und sorgen so für ein tolles Wohnklima. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige und attraktive geschnittene Zimmer, ein Badezimmer und natürlich auch ein Gäste-WC.



## Auf einen Blick

- 85,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbad
- 1 Gäste-WC
- Loggia Südlage
- Kellerraum

## 85,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Kochen	42,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,63 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,78 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,13 m <sup>2</sup>
Loggia (7,74 m <sup>2</sup> x 0,5)	3,87 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläch	85,51 m <sup>2</sup>

## Verkaufspreis

**569.000 Euro**

zzgl. 27.000 Euro pro Tiefgaragenstellplatz  
Provisionsfrei für den Käufer



## Die 3 Zimmer Gartenwohnung

Einfach komfortabel mit eigenem Garten, Carport und Stellplatz

**Wohnfläche gesamt 85,51 m<sup>2</sup>**

Garten gesamt ca. 70 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen	42,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,63 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,78 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,13 m <sup>2</sup>
Terrasse (7,74 m <sup>2</sup> x 0,5)	3,87 m <sup>2</sup>



Eingang zur Wohnung

## Die 4 Zimmer Gartenwohnung

Traumhaftes Wohnen mit riesengroßem Garten

**Wohnfläche gesamt 106,83 m<sup>2</sup>**

Garten gesamt 202 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen	43,23 m <sup>2</sup>
Flur	2,82 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,28 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,91 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,68 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,20 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	2,82 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,20 m <sup>2</sup> x 0,5)	6,20 m <sup>2</sup>



## Die 3 Zimmer Etagenwohnung

Einfach komfortabel mit eigenem Garten, Carport und Stellplatz

**Wohnfläche gesamt 85,51 m<sup>2</sup>**

Wohnen/Kochen	42,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,63 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,78 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,13 m <sup>2</sup>
Loggia (7,74 m <sup>2</sup> x 0,5)	3,87 m <sup>2</sup>



Eingang zur Wohnung

## Die 4 Zimmer Etagenwohnung

Die Sonne genießen und sicher Leben im ersten Obergeschoss

**Wohnfläche gesamt 106,83 m<sup>2</sup>**

Wohnen/Kochen	43,23 m <sup>2</sup>
Flur	2,82 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,28 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,91 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,68 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	6,20 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	2,82 m <sup>2</sup>
Loggia (12,20 m <sup>2</sup> x 0,5)	6,20 m <sup>2</sup>



## Das Penthouse

Exklusivität mit großer Dachterrasse und malerischen Blick

**Wohnfläche gesamt 159,40 m<sup>2</sup>**

Wohnen/Kochen	57,08 m <sup>2</sup>
Flur	10,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	17,79 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	17,20 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	13,87 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	7,12 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	6,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (49,00 m <sup>2</sup> x 0,5)	24,50 m <sup>2</sup>

# Lage und Infrastruktur

## Wiesbaden Wunderbar

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist eine sehr grüne Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Eingerahmt vom Taunus und Rhein ist sie eine der wichtigsten wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Zentren im Rhein-Main-Gebiet. Mit seinen Thermal- und Mineralquellen gehört Wiesbaden zudem zu einem der ältesten Kurbädern Europas. Auch besticht es durch sein vielfältiges Freizeitangebot und bildet damit ein ideales Umfeld zum Wohnen und Arbeiten.

## Willkommen in Naurod

Naurod gehört zu den beliebtesten Wohnorten von Wiesbaden. Hier vereinen sich die Betriebsamkeit und Qualitäten der Stadt mit der Erholung und Entspannung der Natur. In Naurod wohnt man stadtnah und doch im Grünen.

Eine besondere Qualität von Naurod ist die sehr gute Verkehrsanbindung in das Rhein-Main-Gebiet. Über die Umgehungsstraße erreicht man mit dem Auto die Wiesbadener Stadt ebenso schnell wie die nächste Autobahnanbindung oder den nächsten Bahnhof. Andererseits gelangt man auf kürzesten Fussweg direkt in die Eisen, Felder und den Wald. Hier bieten sich einem eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen. Gleichzeitig bietet Naurod auf Grund seiner Größe eine sehr gute Infrastruktur mit allen fußläufig zu erreichenden Versorgungseinrichtungen des Alltages.

# Hinweise

## Grundrisse, Visualisierungen und Ansichten

Alle Darstellungen sind nur beispielhaft zu sehen. Die Visualisierung können Aufpreis pflichtige Sonderwünsche enthalten. Den genauen Leistungsumfang regelt die Baubeschreibung. Die Pläne und abgebildeten Darstellungen zeigen u.U. einen früheren Planungsstand. Abweichungen von den Darstellungen in den Plänen und Visualisierungen sind infolge Änderungen der Ausstattung, technischer Erfordernisse oder bauaufsichtlicher Forderungen möglich.

## Provisionsfrei

Die angebotenen Kaufpreise sind für den Käufer provisionsfrei. Der Käufer erwirbt die Immobilie direkt beim Bauträger. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die angegebenen Wohnflächen sind Ca.-Fertigmaße.

Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

# WohnBau Kooperation Rhein-Main

## Wiesbaden, Hofheim, Frankfurt und deren Umgebung

Mit dem Zusammenschluss der Unternehmen Vortaunus Projektentwicklung GmbH, Real Grundbau GmbH, Architekturbüro Klaus Kornblum und Skurnia & Partner Immobilien entstand ein leistungsstarkes Team, das mit Erfahrung, Kreativität und technischen Know-how zuverlässig und in hoher Qualität Wohnbauprojekte realisiert.

Auf der Suche nach Möglichkeiten weitere Wohnbauprojekte zu realisieren, sind wir sehr an Baugrundstücken, Abrissgrundstücken oder Bestandsimmobilien mit Erweiterungspotenzial interessiert. Sollten Sie derzeit über einen Verkauf Ihrer Immobilien nachdenken, können Sie gerne unverbindlich mit uns Kontakt aufnehmen.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder Informationen rund um unser Bauprojekt oder aber auch andere Immobilien Themen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Am besten wenden Sie sich direkt an unseren Vertrieb.

## Beratung & Vertrieb



Skurnia & Partner Immobilien  
Kiebitzweg 121  
65205 Wiesbaden

Telefon: 06122 . 58 68 828  
E-Mail: [info@skurnia.com](mailto:info@skurnia.com)  
Internet: [www.skurnia.com](http://www.skurnia.com)

**Direktwahl 0177 799 64 22**

## Projektentwicklung & Bauherr



Vortaunus Projektentwicklung GmbH  
Herzog Adolphstr. 6 a  
65719 Hofheim

Telefon: 06192 . 29 64 978  
E-Mail: [info@vortaunus-projektentwicklung.de](mailto:info@vortaunus-projektentwicklung.de)  
Internet: [vortaunus-projektentwicklung.de](http://vortaunus-projektentwicklung.de)

## Bauunternehmen



REAL GRUNDBAU GmbH  
Herzog Adolphstr. 6 a  
65719 Hofheim

Telefon: 06192 . 92 82 055  
E-Mail: [info@real-grundbau.de](mailto:info@real-grundbau.de)  
Internet: [www.real-grundbau.de](http://www.real-grundbau.de)