

WILHELMS



Moderne Stadtvillen im Herzen Wiesbadens



Westansicht Villa Wilhelmine und Villa Helene

Willkommen in Wilhelms IX.

Das ist urbane Wohnkultur im Herzen Wiesbadens: ein stilvolles Zuhause für jede Lebensphase.

171 Tiefgarageneinzelstellplätze
Die Tiefgarage verläuft unter den Stadt villen.

Hochwertige Ausstattung
Die verwendeten Materialien in den Wohnungen sind von höchster Qualität. In Wilhelms IX werden ausschließlich wertige Markenfabrikate verbaut.

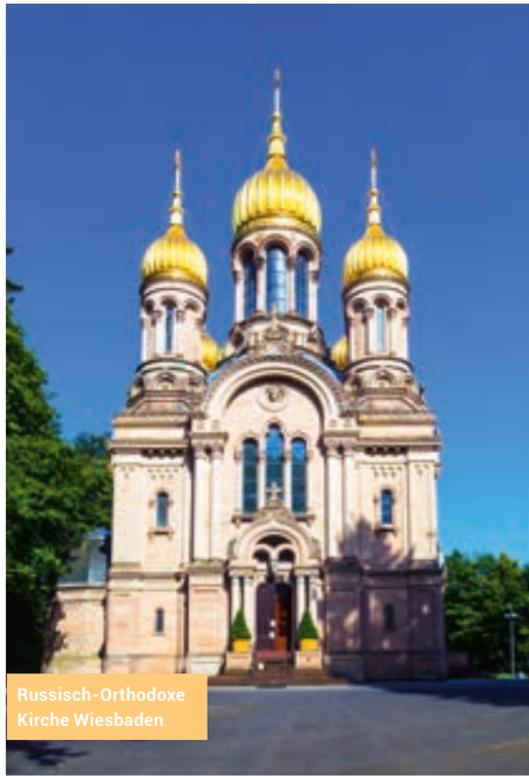
2-6 Zimmer
Die Wohnflächen reichen von circa 50 bis 195 Quadratmeter. Dieser breite Wohnungsmix erfüllt die Bedürfnisse verschiedenster Zielgruppen.

Parkähnliche Grünanlage
Das grüne Herz von Wilhelms IX und die großzügigen, privaten Gärten laden zum Entspannen ein.

9 moderne Stadt villen
Durch individuelles und repräsentatives Architekturdesign fügen sich die Gebäude harmonisch in die städtebauliche Umgebung ein.

151 Eigentumswohnungen
Die lichten Raumhöhen betragen circa 2,70 bis 3,80 Meter. Alle Wohnungen verfügen über Freisitze sowie einen Kellerraum.

Zentrale Lage
Wilhelms IX ist nur wenige Schritte von der Innenstadt und dem Kurpark entfernt. Die zukünftigen Bewohner profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung.



Russisch-Orthodoxe Kirche Wiesbaden



Hessisches Staatstheater Wiesbaden

*Zwischen wunderschönen
Altbauten, urbanen Cafés
und lebhaften Stadtfesten
verschmelzen jahrhundertealte
Tradition und moderne
Stadtentwicklung in
Wiesbaden zu
höchster Lebensqualität.*



Kurhaus Wiesbaden



Evangelische Marktkirche und Neues Rathaus



Schloss Biebrich



Kurpark

Kur und Kultur.

Schon seit der Kaiserzeit trifft sich die Welt in der hessischen Landeshauptstadt. Neben dem Hofstaat war die Stadt auch bei zahlreichen prominenten Gästen Kur- und Urlaubsziel. Hier ist Gesundheit seitdem Tradition.

Auch architektonisch eine Wohltat. Da die Stadt im Zweiten Weltkrieg kaum zerstört wurde, zeigt sie ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild. Fast alle Gebäude lassen sich dem Klassizismus, Historismus oder Jugendstil zuordnen. Eindrucksvolle Bauten dieser Art stehen überall in Wiesbaden: die Marktkirche aus rotem Backstein, das barocke Biebricher Schloss am Rheinufer oder das Kurhaus.

Erleben Sie die Stadt Wiesbaden und ihr einmaliges Flair – beispielsweise auf der Taunusstraße mit ihren atemberaubenden Fassaden und einmaligen Restaurants oder bei den Festen am Kochbrunnen. Schlendern Sie durch den Kurpark, den Schlosspark und die weiteren Parkanlagen oder spazieren Sie die Uferpromenade am Rhein in Schierstein entlang. Genießen Sie vom Neroberg aus den Blick auf ganz Wiesbaden. Ob Kur oder Kultur: Wiesbaden tut einfach gut.

Im Zentrum Wiesbadens.

Urban, historisch, einzigartig

Wiesbaden zeichnet sich durch sein vielseitiges Kulturangebot aus. Dieses wird in der Innenstadt mit Festen, Konzerten internationaler Künstler und unterschiedlichsten Events besonders spürbar.

Erleben Sie hier eine einmalige Symbiose aus historischem Flair und urbanem Lifestyle. Das geografische und kulturelle Zentrum der Stadt bilden das Hessische Staatstheater, das weltberühmte Kurhaus und das Grandhotel Nassauer Hof.

Der Puls der Innenstadt ist die Wilhelmstraße – von den Wiesbadenern auch „Rue“ genannt. Im fußläufig gelegenen Stadtzentrum befinden sich geschmackvolle Einrichtungsgeschäfte, diverse Supermärkte und namhafte Modelabels. Einmal wöchentlich findet ein großer Markt mit regionalen Produkten und internationalen Spezialitäten statt. Und zwischen diesen Highlights: immer wieder Grün. Der Kurpark beispielsweise ist ein Idyll, das sich von der Innenstadt bis nach Sonnenberg erstreckt – 75.000 Quadratmeter im Stil eines englischen Landschaftsgartens.



Highlights vor der Haustür.

Hervorragende Ausgangslage. Wer hier wohnt, hat es nie weit: egal, ob in die Innenstadt, zum Restaurant oder in den Park. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad? Mit dem Bus oder mit dem Zug? Ideale Verkehrsanbindungen machen alles möglich.

- Wilhelmstraße 400 m
- Autobahn 66 3 km
- Rhein-Main-Hallen 250 m
- Schloss Biebrich 5 km
- Stadtmitte 800 m
- Mainz 13,5 km
- Kurhaus/Kurpark 650 m
- Rheingau-Taunus-Kreis 20 km
- Hauptbahnhof 1,1 km
- Frankfurt/Flughafen 30 km
- Hochschule Rhein-Main 2,3 km
- Neroberg 3,5 km

- | | | |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Nassauer Hof | 6 Hessisches Staatstheater | 11 Museum Wiesbaden |
| 2 Neues Rathaus | 7 Bonifatiuskirche | 12 Kochbrunnen |
| 3 Kurhaus | 8 Rhein-Main-Hallen | 13 Hessische Staatskanzlei |
| 4 Stadtmuseum | 9 Spielbank | 14 Stadtmitte |
| 5 Stadtschloss | 10 Marktkirche | Fußgängerzone |



Victoria Hotel 1915
Foto: Sammlung Detlef



Eine alte Straßenbahn vor dem Victoria Hotel
Foto: Sammlung Detlef



Wiesbaden
Victoria Hotel 1905
Foto: Sammlung Detlef



Hotel Düringer 1842
Foto: Sammlung Detlef

Geschichtsträchtig und elegant.

Vom Badehaus zu modernen Stadtvillen

Das Grundstück der Stadtvillen spielt in der Geschichte Wiesbadens eine bedeutsame Rolle.

1842 wurde das Hotel Düringer gebaut. Seinerzeit war es mit seinem Badebetrieb nicht nur ein besonders modernes Kurhotel, sondern auch ein gefragter Treffpunkt für den Adel und die Prominenz – im Spielcasino des Kurhauses ging beispielsweise auch der russische Schriftsteller Fjodor Dostojewski ein und aus. Das Hotel wechselte 1857 den Besitzer und wurde in „Victoria Hotel und Badehaus“ umbenannt. Den Ruf Wiesbadens als Kurstadt hat es maßgeblich mitgeprägt.

Niedergang und Neubeginn

Im März 1945 wurde das Hotel Victoria durch einen Bombenangriff zerstört. Die historischen Villen aus der Gründerzeit in seiner Umgebung blieben stehen, doch das Hotel verschwand vollständig aus dem Stadtbild. An seiner Stelle stand lange ein Parkhaus. Nun sorgen hier mit Wilhelms IX gleich neun moderne Stadtvillen für einen stimmigen Gesamteindruck: Sie prägen ein modernes Stadtbild durch stilvolles Wohnen in historischer Umgebung.



Victoria Hotel
Foto: Sammlung Detlef



Victoria Hotel 1894
Foto: Sammlung Detlef



Der Speisesaal im Victoria Hotel
Foto: Sammlung Detlef

Neun Stadtvillen, neun Identitäten.

Wer sind Wilhelms Neun?

Wilhelm I., der zweite Herzog von Nassau, hatte mehrere Gattinnen und eine große Familie. Die neun Stadtvillen von Wilhelms IX sind nach den Damen benannt, die in seinem Leben eine wichtige Rolle spielten. Wilhelms IX wird zukünftig das Stadtzentrum mit seiner eigenen Identität bereichern.

Villa Luise

Luise von Sachsen-Hildburghausen
Erste Ehefrau

Villa Pauline

Pauline Friederike Marie von Württemberg
Zweite Ehefrau

Villa Isabelle

Isabelle Gräfin zu Sayn-Hachenburg
Mutter

Villa Auguste

Auguste Louise Friederike
Maximiliane Wilhelmine
Tochter

Villa Therese

Therese Wilhelmine Friederike
Isabelle Charlotte
Tochter

Villa Marie

Marie Wilhelmine Louise
Friederike Henriette
Tochter

Villa Wilhelmine

Marie Wilhelmine Friederike Elisabeth
Tochter

Villa Helene

Helene Wilhelmine Henriette
Pauline Marianne
Tochter aus zweiter Ehe

Villa Sophia

Sophia Wilhelmine Marianne Henriette
Tochter aus zweiter Ehe



Die Architektur.

Repräsentativ und charakterstark

Wilhelms IX ist die moderne Interpretation eines Villenviertels: individuelle Stadtvillen mit Spitz- und Flachdächern. Hier haben die Häuser eine Identität, einen Namen und ein Gesicht.

Die unterschiedlich gestalteten Fassaden zeichnen sich durch liebevolle Details und wertige Materialien wie Naturstein, Sandstein oder Klinker aus. Jede Stadtvilla bietet ihren Bewohnern und Gästen einen repräsentativen Hauseingang und einen Aufzug. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Zusätzlich zu den privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen können alle Bewohner die Grünanlage mit Parkflair nutzen. In ihrem gesamten Erscheinungsbild fügen sich die neun Stadtvillen harmonisch in ihre Umgebung ein.

Wilhelms IX überzeugt mit einer stimmigen Gesamtwirkung, individueller Architektur und verschiedenen Materialien.

Durchdachte Wohnkonzepte.

Prägnante Lösungen von A bis Z. Vom exklusiven Penthouse mit direktem Fahrstuhlzugang über die stilvolle Maisonettewohnung oder eine großzügige Haus-in-Haus-Stadtwohnung bis zu einer Gartenwohnung im Hochparterre.

Ein persönlich abgestimmter Wohnungsgrundriss ist unverzichtbar, um sich in seinem Zuhause entfalten und rundum wohlfühlen zu können. Das Design setzt klare Zeichen. Bereits die aufwendig gestalteten Fassaden verdeutlichen die inneren Werte, die sich dahinter befinden. Sie repräsentieren den Qualitätsanspruch des gesamten Gebäudes. Innen vermitteln die offenen, transparenten Grundrisse das Freiheitsgefühl und die Flexibilität, die anspruchsvolle Menschen suchen. Großzügig im Ganzen, penibel im Detail.

Vielfältiger Wohnungsmix: Die Flächen reichen von 50 bis circa 195 Quadratmeter und verteilen sich auf zwei bis sechs Zimmer. Dieser Mix macht Wilhelms IX für Singles, Paare und Familien gleichermaßen interessant und bietet ein vielseitiges Wohnumfeld.

Unvergleichlicher Komfort: Jede Wohnung ist barrierefrei zugänglich, denn der Aufzug fährt in allen Häusern direkt von der Tiefgarage aus in jedes Geschoss. Die lichten Raumhöhen reichen in allen Wohnungen von circa 2,70 bis zu 3,80 Metern. Zahlreiche Wohnungen verfügen über ein helles Tageslichtbad. Auf dem eigenen Balkon, der Loggia oder der (Dach-)Terrasse kann man das Frühstück oder den Feierabend im Freien genießen.

Zusätzlicher Ruhepol: Die parkähnliche Grünanlage bildet den Mittelpunkt der Stadt villen.



Südostansicht Villa Sophia



Nordostansicht Villa Therese



Ostansicht Villa Isabelle, Villa Pauline und Villa Luise

Impressionen der
Ausstattungsdetails auf
www.wilhelms9.de

Bestens ausgestattet.

Einziehen und sich sofort wohlfühlen: Wilhelms IX steht für wahres Wohnerlebnis. Die hochwertige Ausstattung wird durch klares und modernes Design geprägt – hier ist von Anfang an für alles gesorgt.

Bäder

- Die Bäder in Wilhelms IX sind mit wertigen Markenfabrikaten ausgestattet:
- rechteckige Badewanne (180 x 80 cm) von Kaldewei (Modell Saniform Plus)
 - spülrandloses Direct-Flush-WC mit Absenkautomatik und Quick Release von Villeroy & Boch (Serie Avento)
 - Verglasung außenliegender Badezimmer- und WC-Fenster aus sichtschützendem Strukturglas (außer bei Dachflächenfenstern)
 - bodengleiche Dusche: Duschwannenanlage von Kaldewei (Serie Superplan)
 - Waschbecken von Villeroy & Boch (Serie Avento)
 - Armaturen von Grohe (Serie Concetto)
 - Wandbekleidung: Steingutfliesen (30 x 60 cm) von Villeroy & Boch (Serie white & cream), matt und glänzend in jeweils zwei Farben erhältlich

Böden

Alle Bäder, Gäste-WCs und Abstellräume sowie die Hauswirtschaftsräume und Küchenbereiche sind mit Feinsteinzeugfliesen von Schöner Wohnen belegt (Kollektion Urban). Sie sind in sechs verschiedenen Farben erhältlich. In den Wohnräumen ist hochwertiges Mehrschichtholzparkett der Marke Bauwerk (Serie Monopark) aus Eiche verlegt.

Belichtung

Die große Anzahl an bodentiefen Fenstern in den Wohnungen schafft eine angenehme Atmosphäre.

Verschattung/Kühlung

Elektrische Rollläden und Raffstore-Anlagen sorgen für optimalen Sicht- und Sonnenschutz. Die Wohnungen im jeweils obersten Geschoss der Villen mit Flachdach erhalten eine Vorrüstung für eine Kühlung.

Schall- und Sichtschutz

Die Wohnungen sind dank erhöhter Schallschutzvorrichtungen besonders ruhig. Sichtschutzwände auf den Balkonen und den Terrassen sorgen für ungestörte Privatsphäre.

Innere Werte

Die Innenwände und Decken erhalten eine hochwertige Verspachtelung mit Malervlies. Die Fußbodenheizung wird mittels Raumthermostate in jedem Raum individuell gesteuert. Mit einer Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay (Fabrikat Busch-Jaeger, System Busch-Welcome) und der Multimediaverkabelung (homeway®) sind die Wohnungen auch technisch bestens ausgestattet.

Gute Gründe.

Wilhelms IX bietet urbane und elegante Wohnkultur im Herzen Wiesbadens. Das Konzept überzeugt durch individuelle Lösungen, die das Wohnen zu etwas Besonderem machen.



Lage:

Unmittelbar an der Wilhelmstraße gelegen profitieren die Eigentümer von der hervorragenden Infrastruktur und dem Erholungspotenzial der Parkanlagen. Wilhelms IX befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt. Sowohl der Anschluss an den ÖPNV als auch die Autobahn sind zügig zu erreichen.



Grüner Außenbereich und private Gärten:

Für alle Bewohner des Wilhelms IX steht ein grüner Außenbereich zur Verfügung, der sich harmonisch mit den Privatgärten zu einem Gesamtbild fügt. Diesen können die Bewohner der oberen Stockwerke als schöne Aussicht genießen, als Treffpunkt zu einem Schwatz mit dem Nachbarn nutzen oder sie können einfach dort entspannen. Durch die Innenhofsituation entsteht eine eigene, ruhige Welt, die sich vom bunten Treiben auf der Straße abhebt. Die als Hochparterre ausgebildeten Erdgeschosswohnungen sind optimal gegen Einblicke geschützt.



Fassade:

Wertige Materialien und repräsentative Eingänge: Mit sehr viel Liebe zum Detail verströmt jede der neun Stadtvillen ihren ganz eigenen Charme. Dies macht das Wilhelms IX zu einer besonderen Adresse.



Grundrisse:

Kombiniert mit einer lichten Raumhöhe von circa 2,70 bis 3,80 Metern verleihen die offenen, transparenten Grundrisse jeder Wohnung ein hohes Maß an Flexibilität. Viele Wohnungen bieten mit Freisitzen von circa 2,50 Metern Tiefe ein gut nutzbares zusätzliches „Zimmer“ im Freien.



Sicherheit:

Das Grundstück ist von einem umlaufenden Zaun auf einem Betonsockel mit Heckenpflanzung umgeben. So ist sowohl von außen als auch von innen für Privatsphäre gesorgt. Zur Überwachung der Tiefgarageneinfahrt wird eine Videokamera im unteren Rampenbereich angebracht. Die Stadtvillen sind mit einbruchhemmenden Fenstern und Wohnungseingangstüren versehen.



E-Mobility:

Die meisten Parkplätze sind mit 230-Volt-Steckdosen ausgestattet, um Elektrofahrzeuge aufladen zu können. Einige Stellplätze verfügen über abschließbare Schnellladestationen (circa 11 KW).



Energieeffizienz:

Die Gebäude entsprechen der gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit den Anforderungen an Neubauten ab 01.01.2016). Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein BHKW in Kombination mit einem Brennwertkessel.



Südwestansicht Villa Helene,
Villa Wilhelmine und Villa Marie

Kontaktieren Sie uns.

Infopavillon
Ecke Frankfurter/Bierstadter Straße
65189 Wiesbaden

069 2547414-77

frankfurt@instone.de

www.wilhelms9.de



Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellung. Provisionsfreier Verkauf. Visualisierungen: © HHVISION

Ein Projekt der:

