

# Exposé

## Einfamilienhaus in Altstadt **Architektenhaus mit Studio**



Objekt-Nr. **OM-390753**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

63674 Altstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.748,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	263,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	55,65 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Ortsteil von Altenstadt bieten wir ein individuell gestaltetes, hochwertiges Architektenhaus zum Verkauf an. Dieses moderne Zuhause besticht durch seine innovative, ökologische und energetische Bauweise.

Es wurde ein nachhaltiges Konzept zur Wärmedämmung und zum gesunden Raumklima erarbeitet.

Schadstofffreie Materialien in Verbindung mit einer offenen Bauweise lassen das Haus einzigartig erscheinen und erleben.

Die individuellen Bedürfnisse der Raumaufteilung sind mit dem gewählten Konzept der Holzskelettkonstruktion leicht veränderbar. Der eigenen Kreativität in der Wohnraumaufteilung sind keine Grenzen gesetzt.

Das durchgängige Rastermaß der Holzständer in der Dimension von 20x20cm schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre, die nicht so schnell zu finden ist.

Das Holz, Fichte/Douglasie, ist mit Leinöl und mit Bienenwachs im Innenbereich behandelt.

Das Dach ist mit Korkplatten isoliert und mit Tondachpfannen gedeckt. Die Wände sind mit Poroton gemauert.

Naturmaterialien, helle Wände und weiße Fußbodenfliesen im Erdgeschoss lassen die lichtdurchfluteten Räume in eine Oase der Harmonie und Ruhe erscheinen. Die anspruchsvolle Bauweise mit hohen Decken im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss vermitteln einen modernen Anspruch des Wohnens.

Das besondere Wohngefühl mit einer Wohnfläche von 263m<sup>2</sup> ist perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Großzügigkeit und ein gesundes, biologisches Wohnklima legen.

Der Flur führt in den offenen Wohn- und Essbereich mit einer angrenzenden Küche, die in weiß mit Marmorplatten und Holz ausgestattet ist. Vom Küchen- und Wohnbereich gelangen Sie auf die großen Terrassen, die teils überdacht sind und u.a. einen idealen Ort für einen Loungeplatz zum Entspannen im Freien bieten.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der bis zum Obergeschoss hochragt und über eine stilvolle Holzterrasse zur Galerie führt. Der Fußboden des Wintergartens ist mit Naturschiefer verlegt, der die Wärme der Sonne speichert und diese wieder abgibt. Hier finden Sie einen kleinen Springbrunnen, der bei Bedarf vor sich hin plätschert.

Die gesamte Wohnfläche im Obergeschoss wurde offen gestaltet, um die Individualität der hohen Raumhöhe eine Besonderheit zu verleihen. Das Studio mit einer Galerie, die über eine Holzterrasse zu erreichen ist, bietet einen spektakulären Ausblick in die Natur.

Der Fußboden im Obergeschoss ist mit Holzdielen ausgelegt. Auch hier kann zusätzlich ein Kamin angeschlossen werden. Im Obergeschoss befindet sich eine kleine Küche, ein Bad mit Dusche, Badewanne und WC, ein Schlafzimmer und ein großes Studio. Die Terrasse aus Bankirai im Obergeschoss ist 28m<sup>2</sup> groß und lädt auch noch zusätzlich zum Verweilen ein mit einer hervorragender Aussicht.

Die Südseite/Gartenseite des Hauses ist mit einer Doppel-Isolierverglasung versehen und bietet einen fließenden Übergang in die Natur mit viel Privatsphäre.

Im Untergeschoss befindet sich ein Wellnessraum beheizt mit einer Elektro-Fußbodenheizung sowie eine hochwertige Sauna mit Sanarium.

Ein Heizungsraum, ein HWR mit Wasseraufbereitung und Technik, ein kleiner Weinkeller und ein Abstellraum befinden sich ebenso im Untergeschoss. Das gesamte Untergeschoss ist gefliest.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch seine nachhaltige Bauweise und das energetische Gesamtkonzept, die Auswahl der Baumaterialien, die Einbeziehung der Südausrichtung und Beschattung durch den Dachüberstand sind ein wichtiger Faktor, der die Sonnenenergie zu jeder Jahreszeit einbezieht. Die Räume werden mit einer Zentralheizung versorgt und können alternativ auch mit einem Kamin beheizt werden. Ein Doppelkaminanschluss ist vorhanden.

Eine helle, angenehme Atmosphäre und ein durchgängiges Wohn-Raum-Konzept sind tragende Elemente, die das Haus prägen. Renovierungsarbeiten sind stets ausgeführt worden, außen wie innen. Außenbeleuchtungen rund um das Haus sind vorhanden, ebenso Steckdosen. Der parkähnlich angelegte Garten mit den Außenanlagen verfügt auch über Stromanschlüsse.

Die Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Interessen und Hobbys sind durch das Platzangebot im Garten vielfältig.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Carport, der Platz für 2 Fahrzeuge bietet und/oder auch noch zusätzlich Platz für ein großes Wohnmobil. Die großzügige, gepflasterte Einfahrt bietet viel Raum.

-Modernisierung der Heizung 2022

-Energieausweis vorhanden

-Ausführung der Bauweise: Holzskelett mit Poroton-Mauerwerk, Holzfenster in weißem Meranti-Holz und Doppel-Isolierglas. Dachdämmung mit Korkplatten, Dacheindeckung mit Tondachziegelpfannen,

- Innenausführung mit Fichte/Douglasie, Mineralputz

- Keller, Abstellraum, Heizungsraum, Wellnessbereich mit Sauna-Sanarium, HWR, Technik, Wasseraufbereitungsanlage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Größe des Grundstücks 1.748 m<sup>2</sup> sowie die Wohn- Nutzfläche von 318 m<sup>2</sup> bieten genügend Platz für Hobbys, zum Spielen und zum Barbecue mit Freunden. Ein Pavillon, ein Gerätehaus sowie ein Blockbohlenhaus runden das Angebot ab.

Das Haus mit Grundstück wird provisionsfrei verkauft.

Dieses Architektenhaus ist einmalig für Menschen, die das Besondere suchen!

## Lage

Diese attraktive Immobilie in Altstadt (Hessen) Ortsteil Heegheim überzeugt durch eine hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnumfeld und guter Verkehrsanbindung nach Frankfurt und Hanau.

Die Gemeinde Altstadt liegt im Nordosten des Rhein-Main-Gebietes und erstreckt sich verkehrsgünstig am östlichen Rand der Wetterau. Die A45 liegt 5 Autominuten entfernt. Frankfurt ist nur 30 km in südwestlicher Richtung erreichbar und der Flughafen in 55 km.

Neben einem historischen Altstadtkern bietet Altstadt alles, was man von einer Kleinstadt erwartet, vielfältige Geschäfte, Banken, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten und Schulen sowie eine Auswahl an Ärzten. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, darunter ein Musik- und Gesangsverein in unmittelbarer Nähe, ein Jugend- und Familienzentrum sowie eine Auswahl von verschiedenen Vereinen, mehrere Reiterhöfe und Reitclubs sowie moderne Fitnessstudios bis hin zum nahegelegenen 18-Loch Golfplatz.

In einer reizvollen Landschaft finden Sie Rad- und Wanderwege, wie zum Beispiel den Deutschen Limes-Radweg und den Vulkanwanderweg, die zu Ausflügen einladen.

Die europaweit einzigartigen Funde der Keltenwelt und die Grabstätte des Keltenfürsten wurden 4 km entfernt am Glauberg ausgegraben.

Dieser geschichtsträchtige Ort der Keltenwelt am Glauberg ist von kulturhistorische Bedeutung am Ostrand der Wetterau.

Die örtliche Bahnhaltestation der sog. Niddertalbahn ist schnell in 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen und schafft u.a. eine Verbindung nach Frankfurt. Für die Beförderung stehen öffentliche Busse ebenfalls zur Verfügung.

Die mittelalterliche Stadt Büdingen ist nur 12 km entfernt und bietet ebenso eine attraktive Infrastruktur mit vielen Kulturprogrammen sowie weitere Schulen.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung ist Frankfurt schnell erreichbar – ideal für alle, die in der Mainmetropole arbeiten und die Freizeit zu Hause im Grünen verbringen möchten. Altstadt Heegheim bietet ein naturnahes Wohnen mit schneller Anbindung zur Stadt. Besonders Familien schätzen die hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



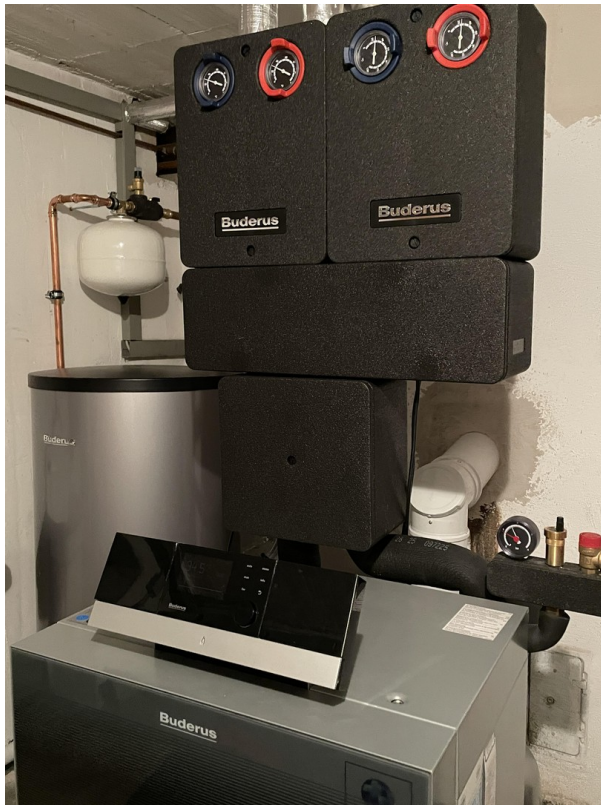
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



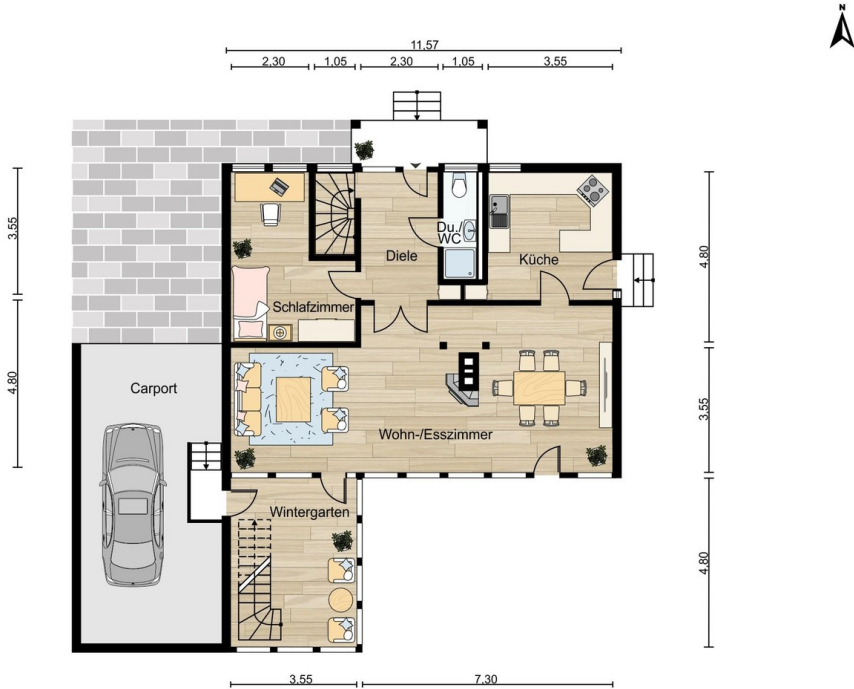
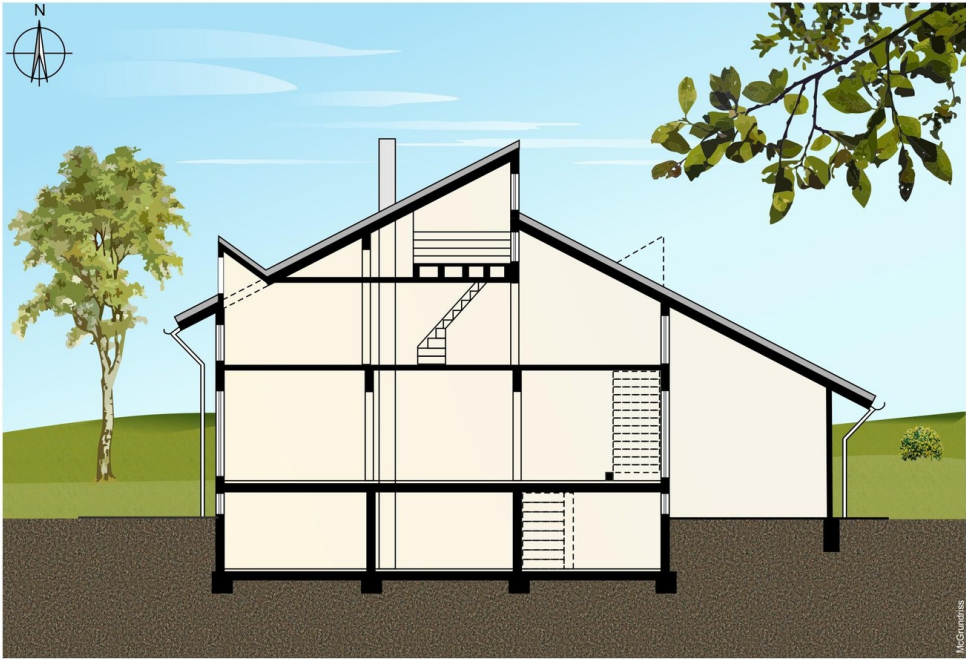
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

