

# Exposé

## Villa in Kelkheim

**Wo Plusenergie\* Realität ist – bewährte Designvilla in hochwertiger Qualität**



Objekt-Nr. OM-410169

**Villa**

Verkauf: **2.995.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Groß

65779 Kelkheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aus einem Bestandsgebäude wurde hier – nach der \*ecomfort-Idee\* – ein architektonisch und energetisch neu gedachtes Zuhause entwickelt, das sich seit zwölf Jahren im täglichen Leben bewährt.

Kein Konzept, kein Prototyp, sondern ein bewohntes, erprobtes und nachweislich funktionierendes Haus, das zeigt, wie nachhaltige Sanierung langfristig gelingt!

Die \*ecomfort-Idee\* bedeutet:

Bestehendes nicht zu ersetzen, sondern gezielt weiterzuentwickeln:

+ maximalen Erhalt der soliden Bausubstanz

+ ressourcenschonend saniert in gleichzeitig moderner, zeitloser Architektur

=> mehr Ökologie, mehr Nachhaltigkeit und das in deutlich kürzerer Bauzeit!

+ Das energetische Gesamtkonzept kombiniert eine nahezu unsichtbar in die Dachzone integrierte Photovoltaikanlage mit einer innenaufgestellten Luft-Wärmepumpe ohne Außeneinheit.

+ Über viele Jahre hinweg wurde dabei kontinuierlich ein Energieüberschuss erzielt – bei hohem Wohnkomfort und dauerhaft niedrigen (bisher mtl. unter 100,--€ für Haushaltsstrom/Heizung/E-Auto) Betriebskosten. Diese Zahlen sind keine Prognose, sondern gelebte Realität.

+ Dank des behutsamen Rückbaus und der präzisen Neuordnung der Räume konnte ein hochwertiges Raumgefühl geschaffen werden, welches jeden Tag auf's Neue Freude bereitet - darin zeigt sich auch nach Jahren echte Qualität. Die großzügigen Raumproportionen, klaren Sichtbeziehungen und das ruhige Zusammenspiel von Licht und Materialien sind unmittelbar spürbar. Mit rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich das Haus als zeitlos moderne Architektenvilla.

Zur Gartenseite öffnen sich zahlreiche, große Fensterflächen, die viel Tageslicht ins Innere bringen und zu jeder Tages- und Jahreszeit ein faszinierendes Spiel aus Licht und Schatten zaubern, sowie schöne Ausblicke bieten.

Dieses Objekt richtet sich an Erwerber, die nicht nur Wert auf Gestaltung und Nachhaltigkeit legen, sondern auf bewiesene Qualität.

Ein Haus, das seit über einem Jahrzehnt zeigt, dass sich Design, Komfort und Energieeffizienz dauerhaft vereinen lassen – ruhig, selbstverständlich und ohne technische Übertreibung. => Rufen Sie uns jetzt an - Gerne zeigen wir Ihnen Ihr neues Zuhause!

## Ausstattung

Hier die wichtigsten Vorteile für Sie kurz zusammengefasst:

+ Plus-Energie-Villa => erzeugt seit 12 Jahren nachweislich mehr Energie als verbraucht wurde (dem im Energieausweis angezeigten Energieverbrauch steht der Mehrertrag der Photovoltaikanlage entgegen)

+ mehr Informationen auch unter: [ecomfort.de](http://ecomfort.de)

+ zukunftsfähig durch Komplettsanierung (Neubaustatus 2014)

+ ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnflächen auf zwei Ebenen

+ völlig neu gestalteter Grundriss mit zahlreichen, offenen Sichtachsen

+ bei Bedarf lassen manche der sehr großen Räume auch nachträglich teilen

+ Süd-Westseite mit vielen großen Fensterflächen zum Garten hin = viel Tageslicht

- + hochwertige Fenster, viele großformatige, bodentiefe Schiebetüren und feste Glaselemente
- + Feinkörnige Putzfassade in Weiß mit Akzenten in anthrazit
- + diskret, elegant zurückhaltend, gestaltete Eingangssituation
- + ca. 20 kWp Photovoltaikanlage, uneinsehbar hinter Attika
- + Innenliegende Luft-Wärmepumpe (ohne Außenteil) mit Warmwasser- und Pufferspeicher, Fußbodenheizung
- + Einheitliche, großformatige 80×80 cm Feinsteinzeugfliesen (Innen) (60x60cm Außen)
- + Hochwertige Türen: Tapetentüren mit Glasdeck und Magnetschlössern, Glasschiebetüren, weiße Schleiflaktüren mit verdeckt liegenden Scharnieren
- + LED-Lichtvouten und Akzentbeleuchtung, LED-Einbauleuchten, z.T. Bewegungsmelder
- + Verschattung durch Dachüberstände & Raffstores
- + Moderne Fassadengestaltung, Flachdach mit Attika
- + Regenwassernutzung für Garten (umgerüsteter Öl-Erdtank mit 16.000l)

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und stehen für ein persönliches Gespräch oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Sprechen Sie uns gleich an!

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Hanglagen des Vordertaunus, in Kelkheim-Hornau – ruhig, naturnah und nur eine Ampel von der B8 entfernt. Von der aus erreichen Sie in nur ca. 5 Auto-Minuten das MTZ und in ca. 15/20 Minuten, Frankfurt, den Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet - ergo eine ideale Anbindung.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Freizeitangebote sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Loungeterrasse



Treppe

# Exposé - Galerie



Wellnessbad mit Sauna



Arbeitszimmer mit Lichthof