

## Die hochwertige Immobilie:

Lassen auch Sie sich von diesem exklusiven und innovativen Wohnhaus in sehr ruhiger und gefragter Wohngegend mit modernen Neubauhäusern der Stadt Donaueschingen verzaubern.

Dieses familienfreundliche und Licht durchflutete Haus mit insgesamt 6 separat begehbaren Zimmern ist im Jahr 2011 in hochwertiger Warmbauweise auf einem Grundstück mit einer Größe von 667 qm gebaut worden. Mit rd. 160 qm Wohnfläche steht Ihnen mehr als ausreichend Platz zur Verfügung.

Das Haus kann sowohl als Einfamilienhaus aber auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Im Erd- und Dachgeschoss ist jeweils eine in sich abgeschlossene und sehr gut bemaßte 3-Zi-Wohnung mit Einbauküche vorhanden. Damit können auch mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten räumlich getrennt und dennoch verbunden unter einem Dach integriert werden.

Dadurch, dass das gesamte Erdgeschoss rollstuhlgerecht mit den entsprechenden Bauteilen und Zugängen schon vorausschauend geplant und gebaut wurde, ist für ein barrierefreies Leben im Alter vorgesorgt.

Darüber hinaus besticht dieses einmalige Haus durch die energieeffiziente und zukunftsorientierte PROXON-Frischluf-Wärmetechnik. Diese Technologie unterscheidet sich stark von traditionellen Möglichkeiten des Heizens und bringt viele Vorteile mit sich.

Die PROXON-Komforttechnik sorgt für ein sparsames, ökologisches Heizen ganz ohne Heizkörper, Gasanschlüsse oder Lagerräume für Heizöl oder Pellets. Ein integriertes System zur Wärmerückgewinnung und zwei Wärmepumpen sorgen für Belüftung und Entlüftung, die Beheizung des Hauses, die Warmwasserbereitung und sogar eine optionale Kühlung im Sommer!

Daher weiß auch die energetische Bilanz dieses Hauses ausweislich des Energieausweises vom 04.07.2018 mit einem Endenergiebedarf von nur 33,6 kWh und der Energieklasse A mehr als zu überzeugen.

Bis auf das anthrazitfarben geflieste Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche verfügt das Erdgeschoss durchgängig über einen sehr schönen cremefarbenen Fliesenboden.

Im Hauseingangsbereich geht rechts der Technikraum mit Waschmaschinenanschluss ab und auf der linken Seite führt die Treppe in das Obergeschoss. Geradeaus erreichen Sie über eine Tür die rd. 100 qm große 3-Zi-Wohnung.

Die große Diele dient hier als Verteiler und geht offen in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Einbauküche über. Neben den beiden separaten Zimmern

komplettieren das Gäste-WC und der sich unter der Treppe befindende Abstellraum das sehr gute Raumangebot.

Ein weiteres Highlight ist der besonders schön angelegte und komplett durch Hecken eingefasste Garten. Hier können Sie vor Blicken geschützt die Ruhe und Natur pur genießen und einfach mal die Seele baumeln lassen. Die mit rd. 36 qm sehr großzügige Terrasse rundet das Wohlfühlangebot ab.

Der Garten ist so großzügig bemessen, dass Sie sich hier sogar Ihren Traum vom eigenen Pool verwirklichen können.

Der Außen- und Gartenbereich ist in 2024 neu und ansprechend gestaltet worden.

Im weiß gestrichenen Gartenhaus können alle Gartengeräte und die Gartenmöbel bequem und sicher verstaut werden.

Vom Flur aus erreichen Sie im Dachgeschoss alle Räumlichkeiten. Das großzügige und anthrazitfarben geflieste Tageslichtbad mit Glasduschkabine, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken lässt keine Wünsche offen.

Alle anderen Bereiche sind mit einem hellen Laminatboden versehen. Das Wohnzimmer mit offener Einbauküche kann an der Giebelseite noch um einen angeständerten Balkon erweitert werden.

Vom Dachgeschoss aus eröffnet sich Ihnen von verschiedenen Bereichen ein sensationeller Weitblick.

Insgesamt können auf dem vorderen Grundstücksbereich 5 PKW untergebracht werden: 2 in der Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum, 2 auf den davor liegenden gepflasterten Stellplätzen und ein weiterer auf dem gepflasterten Bereich vor dem Hauseingang.

Der Gesamtaufpreis inkl. der 2 Einbauküchen, der Doppelgarage und des Gartenhauses beläuft sich auf 490.000 EUR.

## **Die innovative und intelligente PROXON-Frischluf-Wärmetechnik:**

Dieses einmalige Haus zeichnet sich neben der Lage und Ausstattung durch die energieeffiziente und zukunftsorientierte PROXON-Frischluf-Wärmetechnik aus.

Diese Technologie unterscheidet sich stark von traditionellen Möglichkeiten des Heizens und bringt viele Vorteile mit sich.

Das PROXON-System ist speziell für die Holzrahmen-Warmbauweise entwickelt worden. Dort ist es die beste Lösung, um ein zukunftssicheres, gesundes und komfortables Heim zu schaffen – und ist obendrein noch energieeffizient!

Die PROXON-Komforttechnik sorgt für ein sparsames, ökologisches Heizen ganz ohne Heizkörper, Gasanschlüsse oder Lagerräume für Heizöl oder Pellets.

Gleichzeitig macht sie Eigenheime komfortabler, denn sie erzeugt ein gesundes Raumklima durch eine konstante, geregelte Frischluftzufuhr – ganz ohne gekippte Fenster oder Zugluft.

Ein integriertes System zur Wärmerückgewinnung und zwei Wärmepumpen sorgen für Belüftung und Entlüftung, die Beheizung des Hauses, die Warmwasserbereitung und sogar eine optionale Kühlung im Sommer!

Damit sorgt diese Technologie für ein besseres Wohngefühl: stets frische Luft und dazu immer die passenden Temperaturen. So haben Sie es kuschelig warm im Winter und angenehm kühl im Sommer – und das alles sparsam, ökologisch und ganz ohne Heizkörper!

### **Das PROXON-System:**

Das zukunftssichere System besteht aus vier wesentlichen Elementen:

- dem Zentralgerät,
- der effektiven Trinkwasserwärmepumpe,
- den zentralen schall- und wärmegeprägten Verteilermodulen für Zu- und Abluft
- und einem Rohrsystem aus antistatischen, wärmegeprägten Feinblechkanälen, durch die die Zuluft in die Räume und die Abluft aus dem Haus geleitet wird.

Die besonders wartungsfreundlichen Bauteile sind alle ausgestattet mit dem Qualitätssiegel 'Made in Germany'.



## **Die Vorteile der PROXON-Technologie:**

### **1. Intelligente Technik – individuell und bedarfsgerecht**

Das PROXON System ist eine intelligente Technologie. Sie passt sich individuell Ihren Ansprüchen und Gewohnheiten sowie der gegenwärtigen Wettersituation an. Die Intensität der Be- und Entlüftung des Hauses lassen sich mit der PROXON-Technologie genauso individuell regulieren, wie die

Temperaturen bzw. der CO<sup>2</sup>-Gehalt (FWT-Serie). Mit der Funktion ‚Ofenbetrieb‘ kann außerdem die Wärme eines bauseitigen Ofens zur Beheizung genutzt werden.

### **2. Warmwasser nebenbei**

Die PROXON-Trinkwasser-Wärmepumpe produziert auch für größere Haushalte den täglichen Warmwasserbedarf. Die Speichertemperatur (ohne Heizstab) beträgt max. 60 °C. Bei Bedarf kann die Temperatur auf max. 75 °C eingestellt werden.

### **3. Kombinationsmöglichkeit mit Photovoltaikanlagen**

Eine bauseitige Photovoltaikanlage und die PROXON-Komforttechnik können effizient miteinander kombiniert werden. Der selbst produzierte Strom wird dann z. B. dazu verwendet, den Kühlbetrieb der Anlage zu versorgen oder den Strom für die Trinkwasser-Wärmepumpe zu liefern.

Ein bauseitiger Energiespeicher kann die tagsüber nicht verwendete Energie speichern und sie nachts, z. B. zum Betrieb der Ventilatoren oder der Wärmepumpe, nutzen. Dank der Schnittstellen zum Wechselrichter eignet sich speziell die Frischluft-Wärmetechnik für diese innovative Kombination. So begeben Sie sich ganz nebenbei auf den Weg in Richtung Passiv- oder Null-Energie-Haus.

### **4. Gut für die Bausubstanz**

Ein zu feuchtes Innenklima ist schlecht für die Bausubstanz. Durch den kontinuierlichen Luftaustausch und die mögliche Regelung der Luftfeuchte wird zu hohe Luftfeuchtigkeit verhindert – so bleibt der Wert Ihres Hauses dauerhaft erhalten und Schimmel sowie andere Feuchteschäden haben keine Chance.

### **5. Weniger Staubwischen**

Wer wischt schon gerne Staub? Durch den kontinuierlichen Betrieb des PROXON-Systems wird die Raumluft auch permanent gefiltert – der darin enthaltene Staub wird einfach herausgefiltert. So entsteht deutlich weniger Hausstaub und das lästige und zeitintensive Staubwischen ist deutlich seltener notwendig.

### **6. Kühlfunktion im Sommer**

Neben der Beheizung, Belüftung und Warmwasserbereitung kann mit der optionalen Kühlfunktion die Raumtemperatur aktiv abgekühlt werden. Während die Kühlfunktion aktiv ist (Aktivierung über zentrales Panel), arbeitet die Wärmepumpe im reversiblen Betrieb, kühlt also die Zuluft aktiv ab. Das geschieht global für das gesamte Gebäude. Bei Geräten der FWT Serie lassen sich zwei unterschiedliche Kühlbereiche einstellen (z.B. Erdgeschoss und Obergeschoss).

Das gewährleistet Ihnen nicht nur wohlig-warme Temperaturen im Winter, sondern auch angenehme Kühle im Sommer – einem erholsamen Schlaf steht so nichts mehr im Wege!

### **7. Sorgloser und sicherer leben**

Man hört es häufiger mal in den Nachrichten und anderswo: Gekippte Fenster stellen ein Sicherheitsrisiko dar, denn sie verleiten zum Einbruch und sind meist der

empfindlichste Schwachpunkt, über den Einbrecher ins Haus gelangen. In einem solchen Fall zahlt oft auch keine Versicherung den entstandenen Schaden.

Mit der PROXON-Frischluftechnologie können Sie Ihre Fenster einfach geschlossen halten, ohne an Komfort einzubüßen – die Luft ist immer noch frisch und sauber statt abgestanden und alt, aber Einbrecher haben dank geschlossener Fenster wenig Chancen.