

Exposé

Einfamilienhaus in Ober-Ramstadt

Eleganz und Energieeffizienz: Exklusives Familienhaus mit smarten Features



Objekt-Nr. OM-296799

Einfamilienhaus

Verkauf: **919.000 €**

Langbeuneweg 24
64372 Ober-Ramstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2017	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	518,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	266,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	16,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erbaut im Jahre 2017, zeichnet sich dieses Einfamilienhaus durch eine durchdachte Planung und hochwertige Ausstattung aus. Auf einer Wohnfläche von ca. 266 m² bietet das Haus eine ideale Umgebung für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und moderne Technik legen. Das Grundstück umfasst insgesamt 518 m², inklusive eines großzügig gestalteten Gartens von 250 m².

Im Souterrain befinden sich neben zwei komfortablen, großzügigen Zimmern mit eigener Terrasse und direktem Zugang zum hochwertig angelegtem Garten ein gemütliches Gästezimmer sowie zwei vielseitig nutzbare Allzweckräume. Diese Etage eignet sich ideal zum Wohnen, Entspannen, Arbeiten oder für Gäste. Zusätzliches bietet das Souterrain auch Vorbereitungen zur Schaffung einer Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, was die Immobilie als langfristiges Investment interessant macht.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Konzept, das die Küche, den Ess- und den Wohnbereich nahtlos miteinander verbindet und so das Herzstück des Hauses bildet. Ein weiteres Gäste- oder Arbeitszimmer, ein modern gestaltetes Badezimmer, ein praktischer Vorratsraum und der einladende Eingangsbereich runden die durchdachte Raumaufteilung ab. Der angrenzende verglaste Wintergarten bietet eine helle und freundliche Atmosphäre mit Blick in den Garten. Das Obergeschoss ist mit einem großen Tageslichtbad ausgestattet und verfügt über ein Schlafzimmer sowie zwei weitere großzügige Räume, die derzeit als Büros genutzt werden. Der Dachboden bietet darüber hinaus einen großzügigen Stauraum für Ihre Sachen.

Die technische Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine leistungsstarke Solaranlage mit 15,75 kWp und einer 20 kW Speicherbatterie versorgt das Haus umweltfreundlich mit Strom, Solarthermie unterstützt daneben die Warmwasseraufbereitung. Zudem ermöglicht eine intelligente Ladestation für Elektrofahrzeuge das umweltbewusste Laden direkt vor der Haustür. Der Verbrauchswert des Energieausweises liegt bei 56kWh/m², was das Haus als besonders energieeffizient auszeichnet. Weiterhin reduziert die eingerichtete intelligente Smart-Home-Steuerung, die unter anderem Heizung, Licht und Rollläden umfasst, den Energieverbrauch und erhöht den Wohnkomfort.

Die im Kauf inbegriffene, moderne Einbauküche mit einem Neupreis von etwa 20.000€, hochwertige Vinylböden und eine smarte Gartenbewässerungs- sowie Rasenmähautomatik unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Objekts. Die Modernisierung im Jahr 2022, einschließlich der Umstellung der Heizungssteuerung auf Smart-Technologie, hat nicht nur den Gasverbrauch halbiert, sondern auch den Gesamtwert der Immobilie signifikant erhöht.

Das Einfamilienhaus vereint modernste Technik mit nachhaltigem Wohnkomfort und bietet Familien und gehobenen Paaren den idealen Rahmen für ein anspruchsvolles Lebensgefühl.

Ausstattung

- Garten: 250 m², liebevoll angelegt
- Souterrain: Es gibt Vorbereitungen für Küche und Bad, ggf. kann hier eine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang entstehen
- Dachboden: Ca. 70 m² Stauraum
- Solaranlage: 15,75 kWp mit einer 20 kW Speicherbatterie
- Ladestation für Elektrofahrzeuge mit RFID Steuerung und Solarmodus
- Smart-Home-Steuerung: Heizung, Licht, Rollläden, Verschluss
- Einbauküche: Modern, im Kauf inbegriffen, Neupreis ca. 20.000€
- Bodenbelag: Hochwertige Vinylböden
- Smarte Gartenbewässerungs- und Rasenmähautomatik
- Modernisierung: 2022, Umstellung der Heizungssteuerung auf Smart-Technologie, Halbierung des Gasverbrauchs

- Heizung: Gaszentralheizung mit Solarthermie

- Aktuell gibt es 2 überdachte Stellplätze. Es gibt die Vorbereitung (Verdichtung) im Garten für einen dritten Stellplatz für ein mögliches Wohnmobil

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Personen mit einer Finanzierungsbestätigung zur Besichtigung einladen.

Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend von Ober-Ramstadt, einer Stadt im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Immobilie profitiert von ihrer idealen Position, die eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Ruhe bietet.

Ober-Ramstadt ist nicht nur eingebettet in die malerische Landschaft des Odenwaldes, sondern bietet auch exzellente Bildungsmöglichkeiten. Alle Schulstufen von 1 bis 13 sind fußläufig erreichbar, einschließlich der Georg Christoph Lichtenberg Schule, die als eine der besten weiterführenden Schulen im Landkreis gilt. Darüber hinaus ist der örtliche Bahnhof in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar, von wo aus man in 30 Minuten den Frankfurter Hauptbahnhof und in weniger als 20 Minuten den Darmstädter Hauptbahnhof erreicht. Mit dem Auto gelangt man in 40 Minuten nach Frankfurt Ost und in 15 Minuten in die Darmstädter Innenstadt.

Die Nähe zur Natur ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Ein zehnminütiger Spaziergang bietet einen spektakulären Blick auf die gesamte Bergsilhouette des Odenwalds, mit fantastischen Aussichten über Wälder und Berge. Zudem sind die Einkaufsmöglichkeiten hervorragend und die Gastronomie in Ober-Ramstadt deckt alle erwartbaren Bedürfnisse ab.

Verkehrstechnisch ist Ober-Ramstadt hervorragend erschlossen, mit Zugang zu wichtigen Verkehrsadern und einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr, der eine schnelle Anbindung an die umliegenden größeren Städte wie Frankfurt, Mainz und Heidelberg ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer freundlichen Nachbarschaft. In der Nähe finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, sowie Kindergärten und Schulen, die alle bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Diese Kombination aus ausgezeichneter Lage, der Nähe zur Natur, der guten städtischen Infrastruktur und exzellenten Bildungseinrichtungen macht dieses Haus zu einem idealen Ort für Familien oder Paare, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht Vorne



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



offener Wintergarten

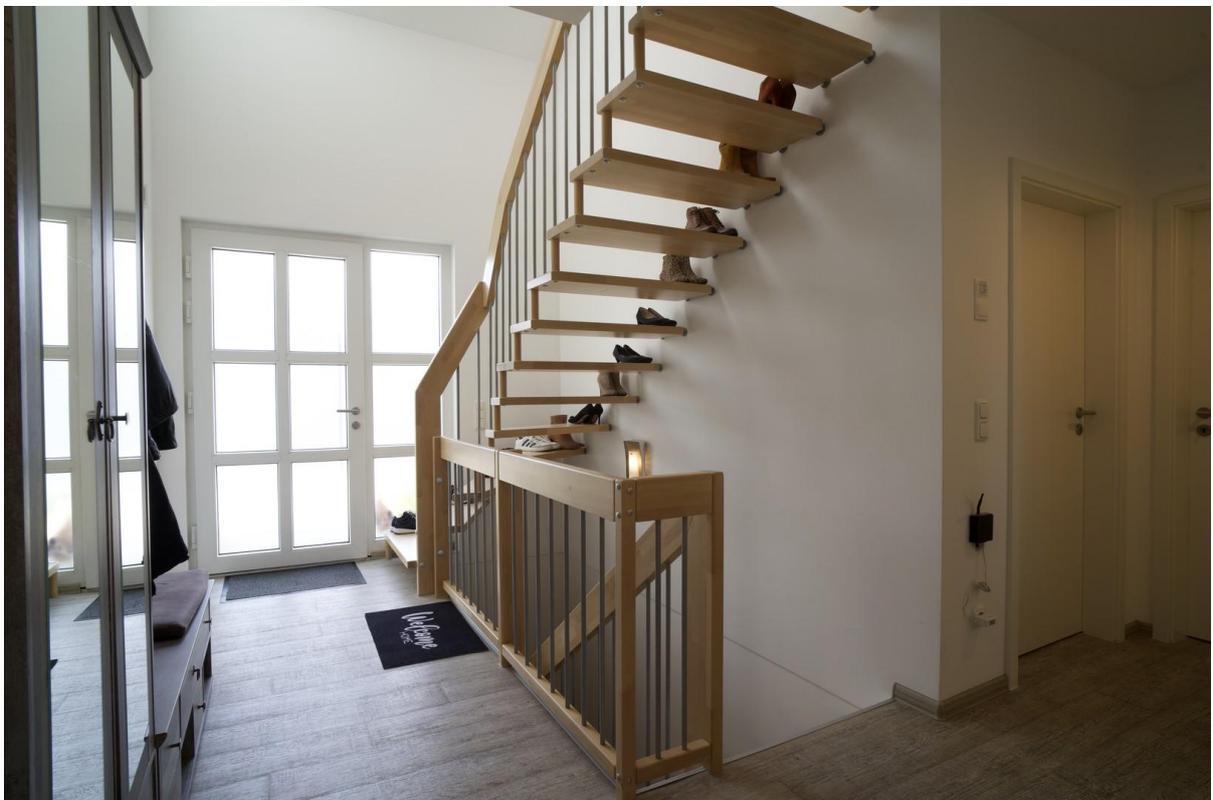


Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht Souterrain



Treppenauf und -abgang

Exposé - Galerie



Flur oben



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bibliothek

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Lounge im Soutterain



Lounge im Soutterain

Exposé - Galerie



Gästezimmer im Souterrain



Stauraum im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Heizungsraum

Exposé - Grundrisse

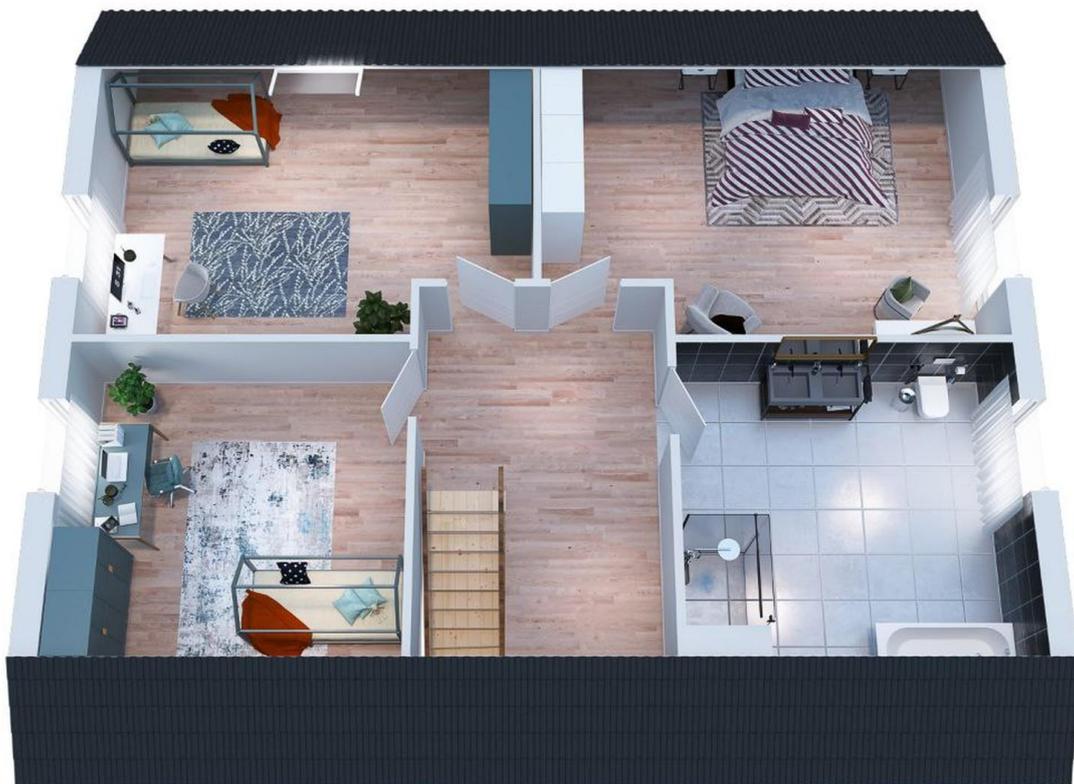


Untergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

