

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 325.000,00 EUR
Scout-ID: 167886477



Ihr Ansprechpartner:

Anette Götz Immobilien & Verwaltung

Frau Anette Götz

E-Mail: info@makler-buero-goetz.de

Web: <http://www.makler-buero-goetz.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	460,00 m ²
Nutzfläche ca.:	40,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1997
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 1,00 EUR

Provision für Käufer: 2,975

2,975 % inkl. MwSt, zahlbar vom Käufer nach Beurkundung. Der Makler hat mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m ²
Kaufpreis:	325.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer soliden Bausubstanz. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das massiv errichtete Haus wurde in Porenbetonbauweise (Ytong) mit Beton-Elementdecken erstellt und umfasst ein Souterrain mit separater Einheit, das Erdgeschoss sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen praktischen Spitzboden mit zusätzlicher Nutzfläche.

Das Souterrain ist derzeit vermietet und verfügt über zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die Räume sind mit Fliesenbelägen ausgestattet und verfügen über doppelt verglaste Kunststofffenster. Das deckenhoch geflieste Duschbad sowie die elektrische Fußbodenheizung sorgen für einen angenehmen Nutzungskomfort. Laut Bauantrag ist dieser Bereich als Nutzfläche ausgewiesen. Im Zuge zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen bietet sich die Möglichkeit, individuelle Nutzungskonzepte umzusetzen. Die Warmwasserversorgung erfolgt derzeit über Durchlauferhitzer.

Das ebenfalls vermietete Erdgeschoss bietet ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine geräumige Küche sowie ein Duschbad. Hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen und Laminatböden schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Auch hier sorgen doppelt verglaste Kunststofffenster für eine gute Belichtung der Räume.

Im Dachgeschoss befinden sich aktuell zwei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer. Die Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer sind bereits vorhanden, sodass der Ausbau nach eigenen Vorstellungen erfolgen kann. Besonders interessant ist eines der Kinderzimmer, das bereits über Wasser- und Abwasseranschlüsse verfügt. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, bei Bedarf eine zusätzliche Küche einzurichten und die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses weiter zu erweitern.

Ausstattung:

Die Immobilie verfügt über eine Fassadendämmung sowie eine Zwischensparrendämmung im Dachbereich. Die solide Bauweise und die vorhandene Raumstruktur schaffen eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen und eine nachhaltige Wertentwicklung.

Zustand / Hinweise

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand - Die vorhandene Substanz bietet jedoch eine gute Grundlage für eine individuelle Modernisierung und Neugestaltung.

Folgende Punkte sollten berücksichtigt werden:

- Vorhandensein von elektrischen Heizöfen (nicht mehr zeitgemäß)
- Teilweise nicht fertiggestellte Ausbaustände im Innenbereich und Renovierungsbedarf
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich
- Gegebenenfalls notwendige Entrümpelungsmaßnahmen

Fazit

Dieses Haus ist kein Objekt „von der Stange“, sondern ein Projekt mit Potenzial. Wer bereit ist, Zeit, Ideen und handwerkliches Engagement zu investieren, kann hier ein großzügiges Zuhause mit individueller Note schaffen.

Ideal für Handwerker, Familien mit Platzbedarf, Investoren mit Blick für Entwicklungsmöglichkeiten und Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Feldrandlage am Ortseingang des Ober-Ramstädter Stadtteils Rohrbach. Der naturnah gelegene Ortsteil mit rund 1.500 Einwohnern zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, eine gewachsene Wohnstruktur und ein ruhiges Wohnumfeld aus.

Rohrbach verfügt über eine gute Grundversorgung mit EDEKA-Markt, Gastronomie, Kindergarten sowie vielfältigen Sport- und Kulturangeboten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und umfassende Versorgungsangebote befinden sich im nahegelegenen Ober-Ramstadt (Ortskern 3,75km)

Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die B426, die L3104 sowie die Odenwaldbahn bestehen schnelle Verbindungen nach Darmstadt, Frankfurt am Main und in den Odenwald. Die Autobahn A5 ist in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar.

Ergänzend sorgen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden für eine gute regionale Anbindung.

Sonstiges:

Zur besseren Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen wurden in der Fotodokumentation teilweise KI-generierte Wohnbeispiele verwendet.

Die in diesem Angebot genannten Daten stammen vom Eigentümer/Verkäufer. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung und/oder Gewährleistung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 325.000,00 EUR



Außenansicht



Achtung "Frisch gestrichen" KI



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

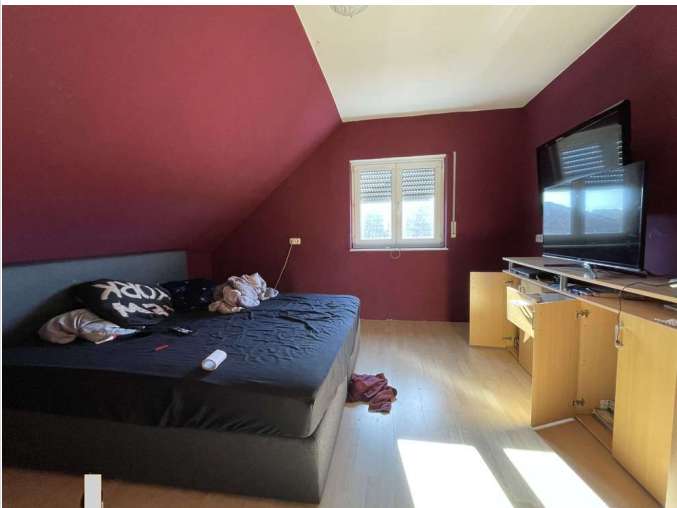
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 325.000,00 EUR



Bad OG



Vorschlag Bad OG KI



Elternschlafzimmer OG



Vorschlag Elternschlafzimmer K

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

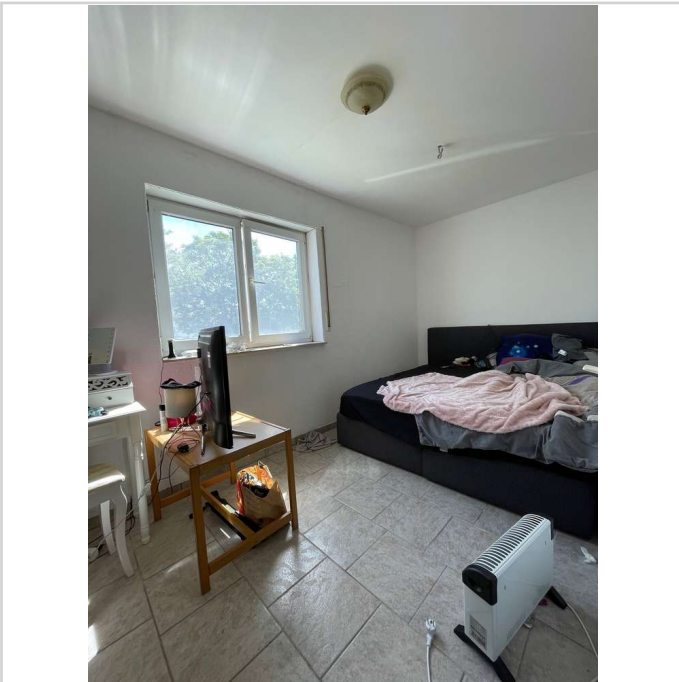
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 325.000,00 EUR



Duschbad EG



Grandioser Ausblick



Arbeits-/Kinderzimmer



Vorschlag Arbeiten KI

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 325.000,00 EUR



Kinderzimmer OG



Vorschlag Kinderzimmer KI



Flur EG



Bad Souterrain

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 325.000,00 EUR



Küche EG



IMG_4692



Garage

Mach es zu deinem Projekt – Einfamilienhaus mit Potential!



Rodauer Straße 1A

64372 Ober-Ramstadt OT Rohrbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 150,00 m²
Kaufpreis: 325.000,00 EUR

