

Exposé Objekt Nr. 1

Überschrift: Idyllisches Einfamilienhaus mit bestechendem Charm

Daten

Kaufpreis: 385.000€

Grundstücksfläche: 476qm

Wohnfläche: 147qm

Zimmer: 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen

Baujahr: 1970

Stellplätze: Garage 1 PKW

Bezug: nach Absprache

Wesentlicher Energieträger: Heizöl

Heizungsart: Zentralheizung/ Öl & Kaminofen im Wohnzimmer für feste Brennstoffe

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse: E

Energiebedarf: 138 kWh qm/anno

Beschreibung:

Privatsphäre, moderne Ausstattung und Wohlfühlfaktor sind bei dieser Traumimmobilie garantiert. Zweifellos ein Haus mit stilvollem Charakter. Ihr neues Zuhause wurde im Jahre 1970 mit viel Liebe zum Detail und facettenreicher Bauweise erbaut und vereint Gemütlichkeit mit hochwertigem Wohnkomfort.

Das herrlich gestaltete Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und einem geräumigen Dachgeschoss beherbergt genug Platz für die ganze Familie. Auf seinen rund 147 m² Wohnfläche, bietet dieses Schmuckstück jedem aus der Familie ausreichende Möglichkeiten für die freie Entfaltung.

Beim Betreten des Hauses empfängt einen das lichtdurchflutete, gemütliche Wohnzimmer, welches einem mit der großen Glasfront den Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet. Hier besticht Sie Ihr neues Heim zum ersten Mal, mit einem unvergleichbaren Ausdruck von Wärme und Gemütlichkeit. Abgerundet wird dieser erste Eindruck, durch den romantischen Kaminofen im Wohnzimmer, welcher Sie effizient durch die kalten Tage begleitet.

Das große und offen gestaltete Wohnzimmer bietet Ihnen einen der zwei Zugänge in die geräumige Küche, welche genügend Fläche bietet, um kreative Koch-/Backkünste mit der ganzen Familie zu erleben. Rechterhand gelangt man in das 2022 neu sanierte Badezimmer, welches mit einer geräumigen, sowie ebenerdigen Dusche, einem WC und einem stillvollen Waschtisch ausgestattet ist. Entlang des hell gestalteten Flures befinden sich das lichtdurchflutete Elternschlafzimmer mit Zugang zur Terasse, sowie ein weiteres Kinderzimmer, welches ebenfalls mit viel Helligkeit besticht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie zu Ihrer Rechten eine geräumige Ruheoase, ausgestattet mit einer wunderschönen Sauna des Markenherstellers Knüllwald, sowie einem begrünten Ruheraum zum Entspannen, Lesen oder auch Musik hören nach einem wärmenden Saunagang. Das moderne Duschbad, welches 2021 neu saniert wurde, rundet den Wellnessbereich ab.

Zudem befindet sich ein weiteres Kinderzimmer im Untergeschoss, welches den Zugang auf eine herrliche Sonnenterrasse, sowie dem Garten bietet. Dieses geräumige Zimmer kann in warmen Sommernächten sehr gut als rugies, kühles Schlafdomiziel dienen.

Ein Waschraum, sowie ein separater Hauswirtschaftsraum bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Desweiteren kann das Untergeschoss bei Bedarf über einen eigenen Hauszugang auch separat bewohnt werden.

Ausstattung:

halbüberdachte blickdichte Gartenterrasse

gepflegte Ausstattung

Zentralheizung

Einbauschränke

Abstellkammer

Einbauküche

Sauna

Kamin

Vollunterkellert

Garage mit zusätzlichen Stellplatz davor

Lage:

Was wunderschöne Rohrbach, gehört zu den Ortsteilen vom benachbarten Ober-Ramstadt. Mit seinen rund 15.000 Anwohnern gehört Ober-Ramstadt zum südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und ist geografisch im vorderen Odenwald angesiedelt. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, sowie eine gute ärztliche Versorgungsstruktur. Aber auch im Ortsteil Rohrbach lassen sich im familiengeführten Edeka Markt allerlei Besorgungen erledigen. Diese verzaubernde Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen, familienfreundlichen Straße nahe des Ortskerns Rohrbach. Die Kirche, der Supermarkt, sowie auch der ortansässige Kindergarten, lassen sich spielend leicht zu Fuß erreichen. Besonders attraktiv ist die Nähe zu Darmstadt, dem Odenwald und auch der Bergstraße.