

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ranstadt

**Moderne DHH (BJ 2020) in Ranstadt – Provisionsfrei,  
Luftwärmepumpe & Carport-Genehmigung**



Objekt-Nr. OM-421312

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Tuba Kara

63691 Ranstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	393,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderner Wohntraum von 2020: Viel Platz, Effizienz und Lebensqualität in Ranstadt!

Zum Verkauf steht eine hochwertige und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in massiver Bauweise, die erst im August 2020 fertiggestellt wurde. Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses junge Haus modernsten Komfort für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Raumaufteilung & Highlights:

Erdgeschoss: Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Die moderne Einbauküche ist perfekt integriert und bereits im Kaufpreis enthalten. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ab.

Obergeschoss: Hier befinden sich zwei helle, geräumige Zimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit einem traumhaften Weitblick über die Wetterau. Das luxuriöse Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Voll ausgebauter Untergeschoss: Ein absoluter Pluspunkt! Dank der durchgehenden Fußbodenheizung bietet der große Raum im Keller (ca. 27 m<sup>2</sup>) vollwertige Wohnqualität – ideal als drittes Schlafzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Home-Office. Ein separates Duschbad direkt nebenan sorgt für maximale Flexibilität.

Das Haus befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Da der Verkauf von privat erfolgt, sparen Sie die komplette Maklerprovision in Höhe von ca. 17.000 €!

## Ausstattung

Hochwertige Technik & Komfort-Ausstattung

Dieses Haus wurde nach modernen Energiestandards errichtet und bietet eine Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

Heizsystem: Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung in allen Etagen, inklusive des kompletten Kellergeschosses.

Fenster: Moderne 3-fach-Veranstaltung für optimalen Schall- und Wärmeschutz, fast überall mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Bodenbeläge: Hochwertige Fliesen und moderne Bodenbeläge in allen Wohnräumen.

Badezimmer: Ein großes Vollbad (Wanne + Dusche) im OG, ein Duschbad im UG und ein Gäste-WC im EG.

Sicherheit: Video-Überwachungskamera im Außenbereich und Gegensprechanlage auf zwei Etagen.

Außenanlage: - Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus.

**HIGHLIGHT:** Eine amtliche Baugenehmigung für einen Carport liegt bereits vor!

Eine Wasserzisterne im Garten sorgt für kostengünstige Bewässerung.

Glasfaseranschluss ist im Gebiet möglich.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## **Sonstiges**

Das Objekt wird nach Absprache frei. Ein idealer Übergabetermin wäre im Sommer 2026, was Ihnen eine perfekte Planung für den Einzug in der zweiten Jahreshälfte ermöglicht.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache flexibel möglich. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen bevorzugt mit Interessenten vereinbaren, die bereits eine vorläufige Finanzierungsbestätigung vorlegen können.

Verkauf von Privat – Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

## **Lage**

Ruhiges Neubaugebiet mit exzellenter Anbindung und Top-Infrastruktur

Das Objekt liegt in einer familienfreundlichen Sackgasse in einem begehrten Neubaugebiet von Ranstadt. Die Lage kombiniert naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur für alle Lebenslagen:

**Einkaufen & Alltag:** In Ranstadt direkt befindet sich ein großer Rewe-Markt für den täglichen Bedarf, der in ca. 2 Minuten Fahrtzeit erreichbar ist. Auch Apotheken und Hausärzte sind direkt im Ort ansässig.

**Kindergärten & Grundschule:** Ideal für Familien – Kindergärten und die Grundschule Ranstadt sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

**Weiterführende Schulen:** Die Gesamtschule Konradsdorf (Ortenberg) ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Besonders attraktiv:** Das Gymnasium Nidda (ein reines Gymnasium mit ausgezeichnetem Ruf) ist ebenfalls schnell und unkompliziert erreichbar, was eine erstklassige Schullaufbahn ermöglicht.

**Verkehrsanbindung:** Die Autobahn A45 erreichen Sie in nur ca. 7 Minuten – perfekt für Pendler nach Frankfurt am Main, Hanau oder Gießen.

Der Regionalbahnhof Ranstadt bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Gießen und Gelnhausen.

Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie in ca. 40–45 Minuten.

**Freizeit:** Die direkte Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die Wetterau, ideal für Erholung im Grünen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht 2



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht rechte Seite



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht mit Terrasse



Terrasse



EG\_Eingang

# Exposé - Galerie



EG\_Wohnbereich



EG\_Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG\_Wohnbereich Bild 2



EG\_Wohnbereich Bild 3

# Exposé - Galerie



EG\_Küchenbereich



EG\_Küchebereich

# Exposé - Galerie



EG\_Küchenbereich Bild 3

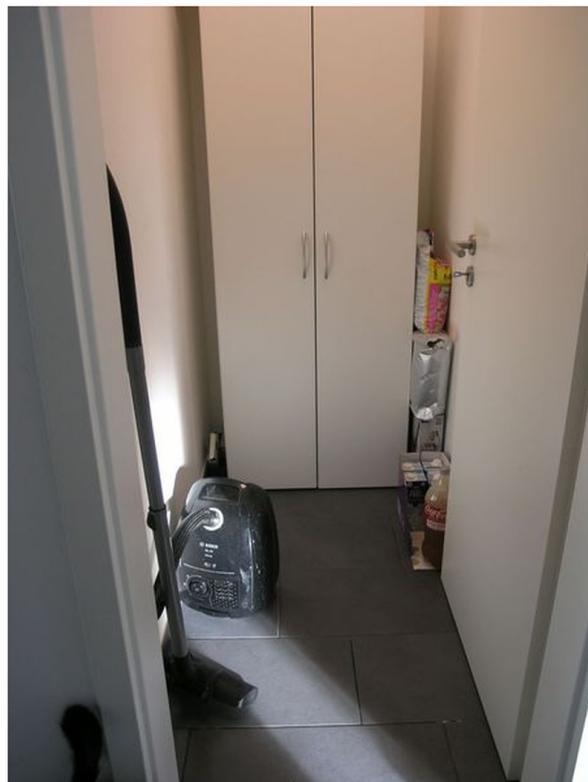


EG\_Küchenbereich Bild 4

# Exposé - Galerie



EG\_Küchenbereich Bild 5



EG\_Abstellkammer



EG\_Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

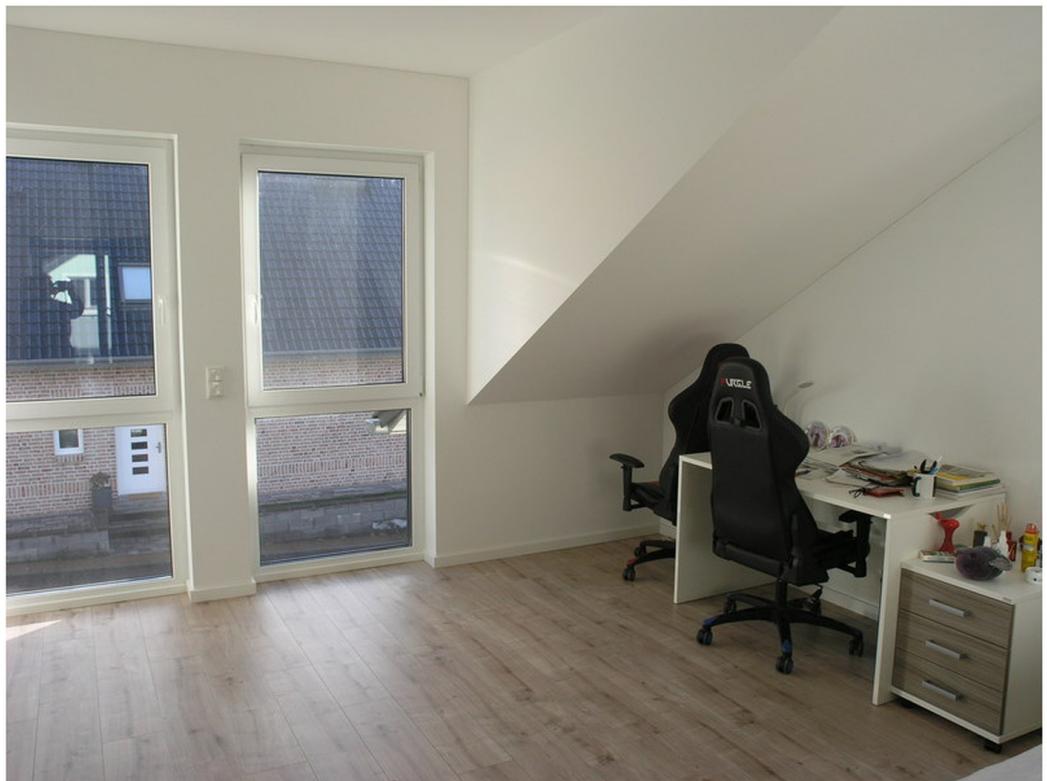


OG\_Flur

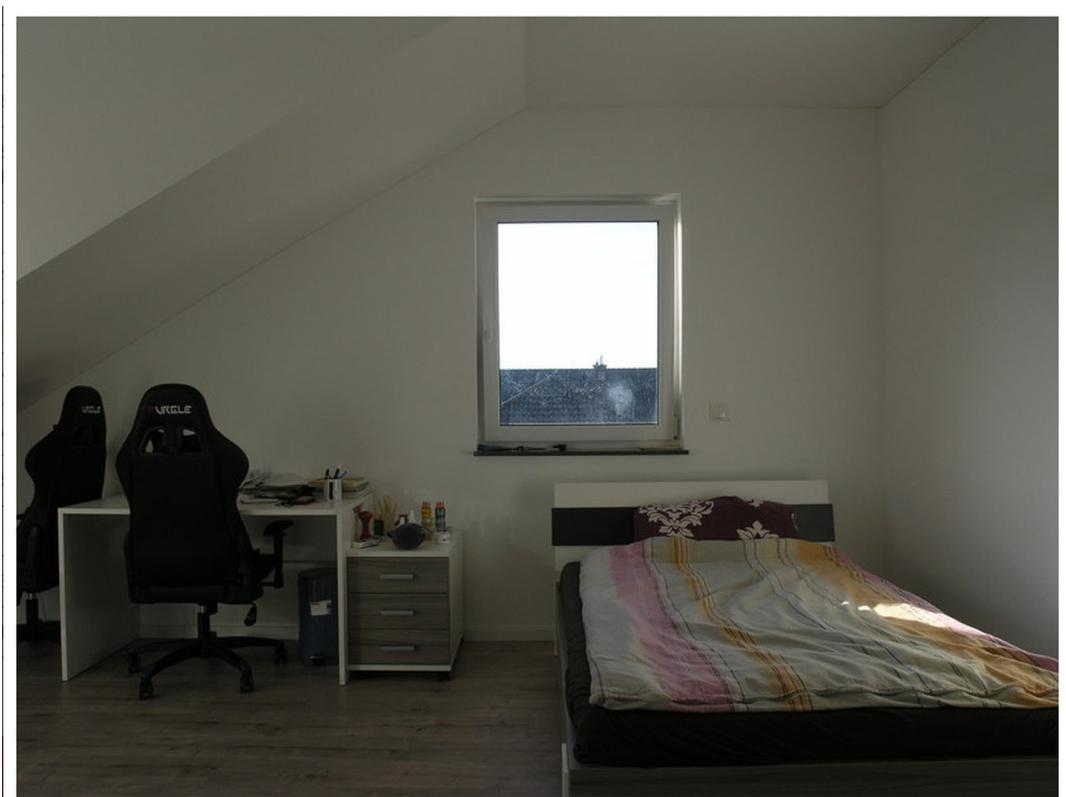


OG\_Zimmer № 1

# Exposé - Galerie



OG\_Zimmer № 1 Bild 2



OG\_Zimmer № 1 Bild 3

# Exposé - Galerie



OG\_Zimmer № 1 Bild 4



OG\_Tageslichtbadezimmer



OG\_Bad Bild 2

# Exposé - Galerie



OG\_Dusche



OG\_Zimmer № 2 m. Balkon

# Exposé - Galerie



OG\_Aussicht Zimmer № 1

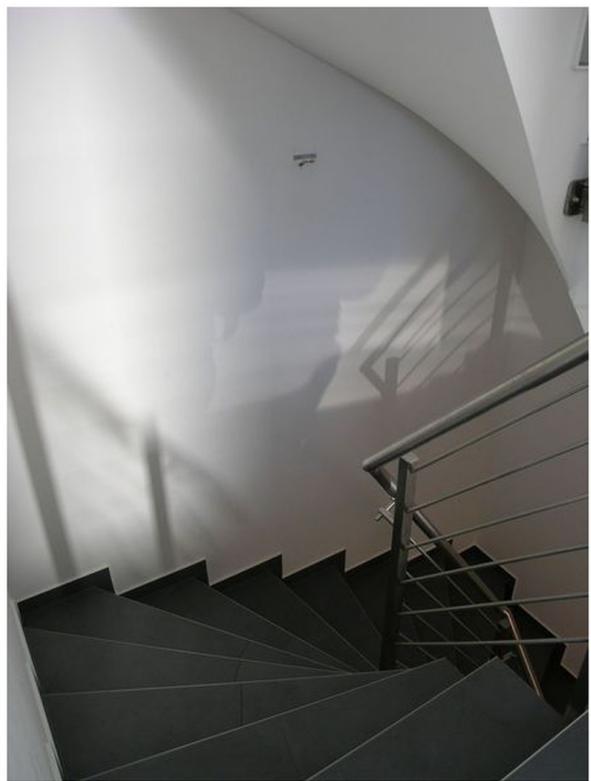


OG\_Aussicht Zimmer № 2

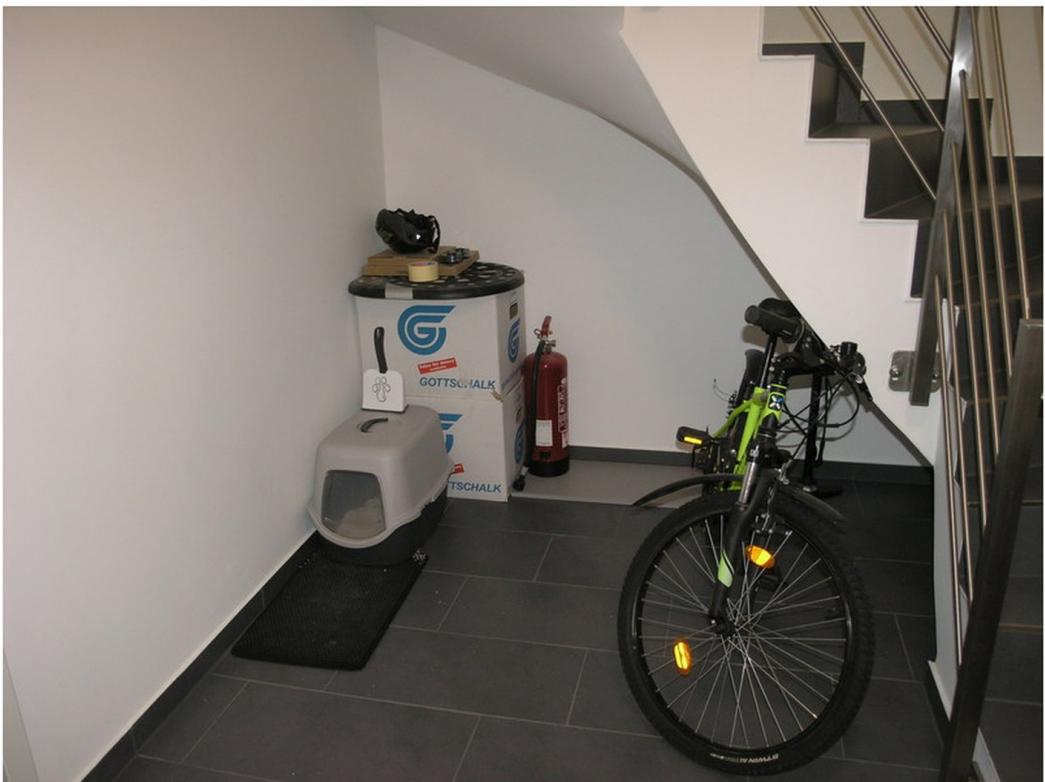
# Exposé - Galerie



OG\_Zimmer № 2 rechte Seite



Abgang in UG



UG Bereich

# Exposé - Galerie



UG\_Dusch-Badezimmer



UG\_Badezimmer



UG\_Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



UG\_Schlafzimmer Bild 2



UG\_Wirtschaftsraum

# Exposé - Galerie

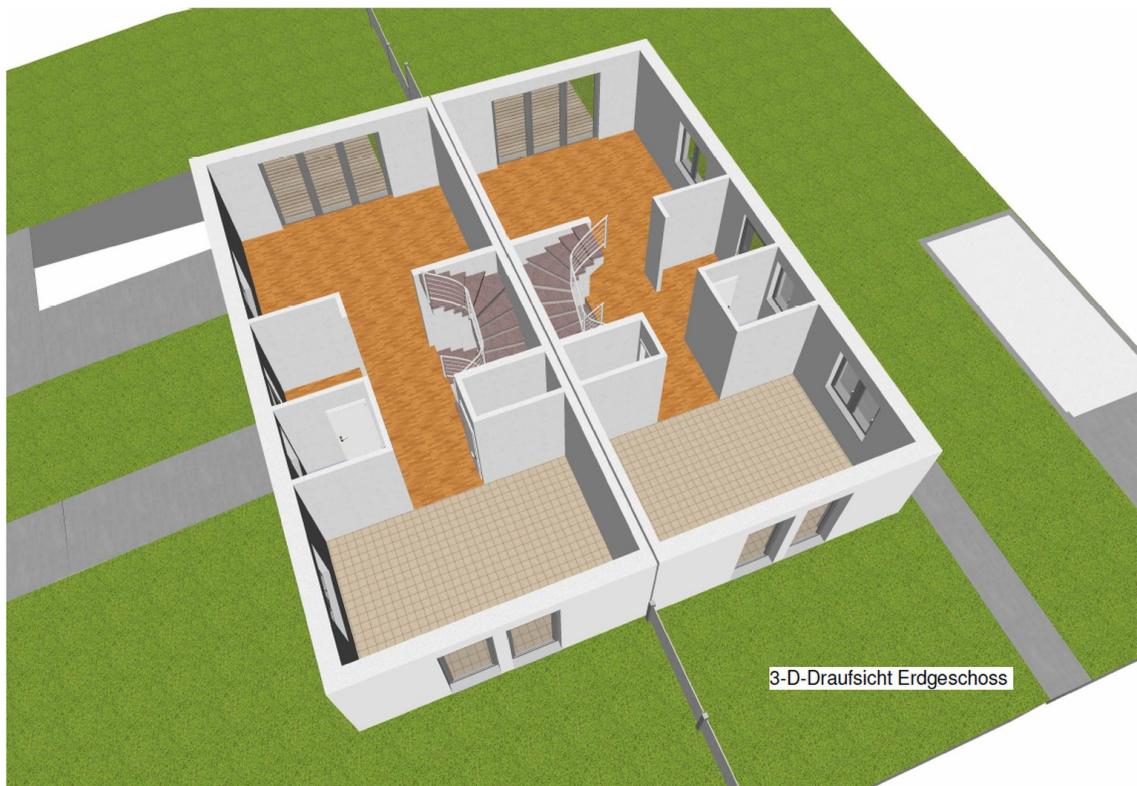


UG\_Heizungsraum

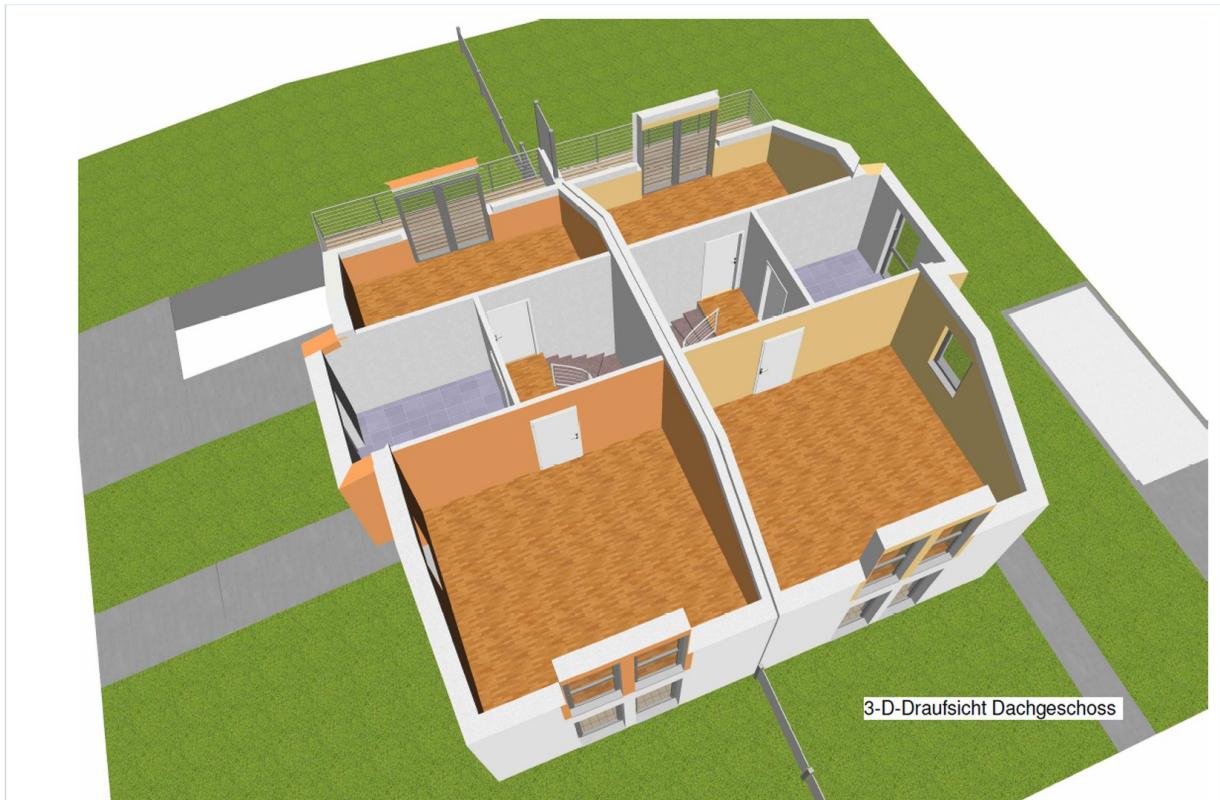


UG\_Heizungsraum m.An schlüssen

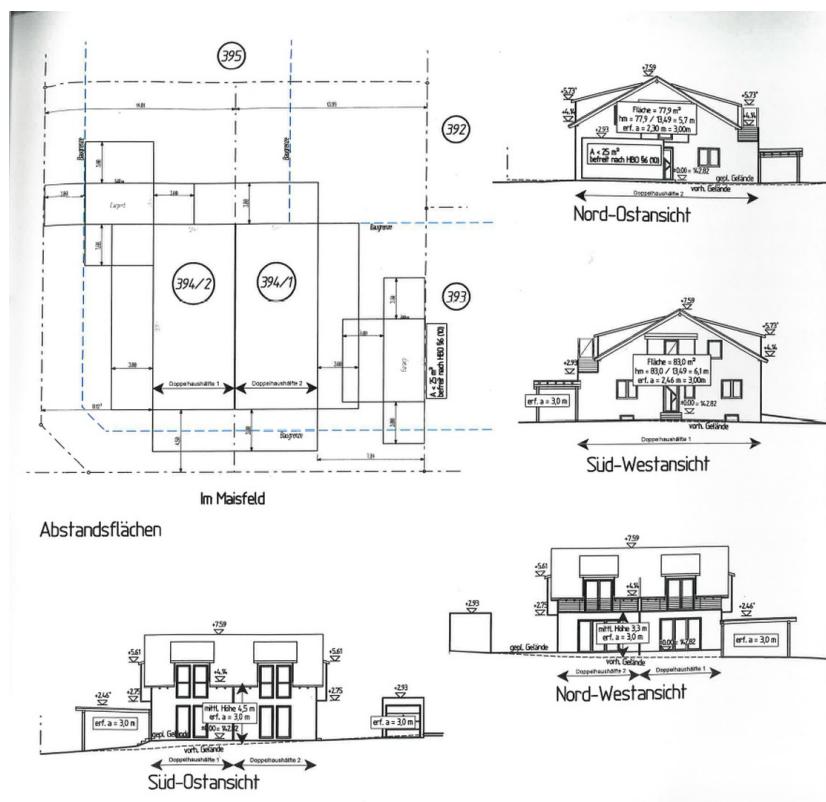
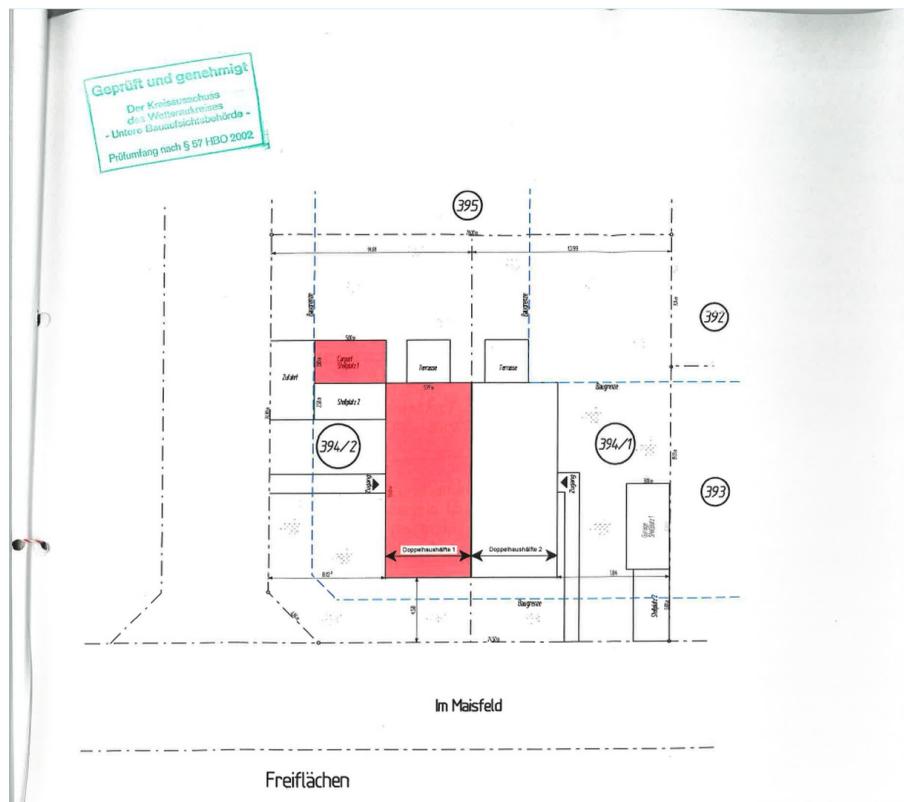
# Exposé - Galerie



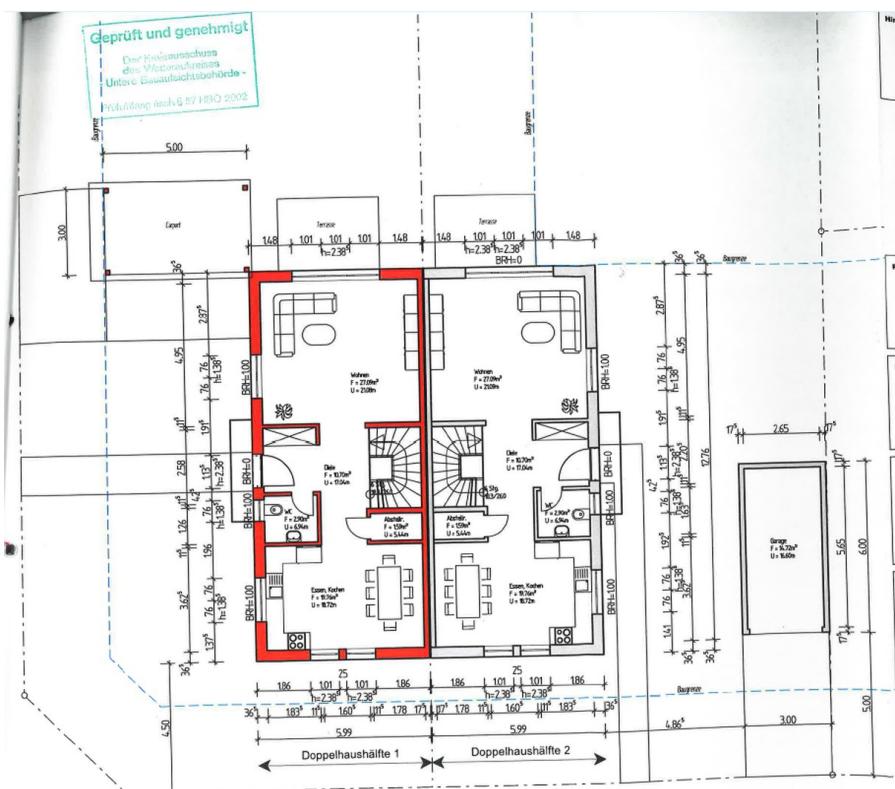
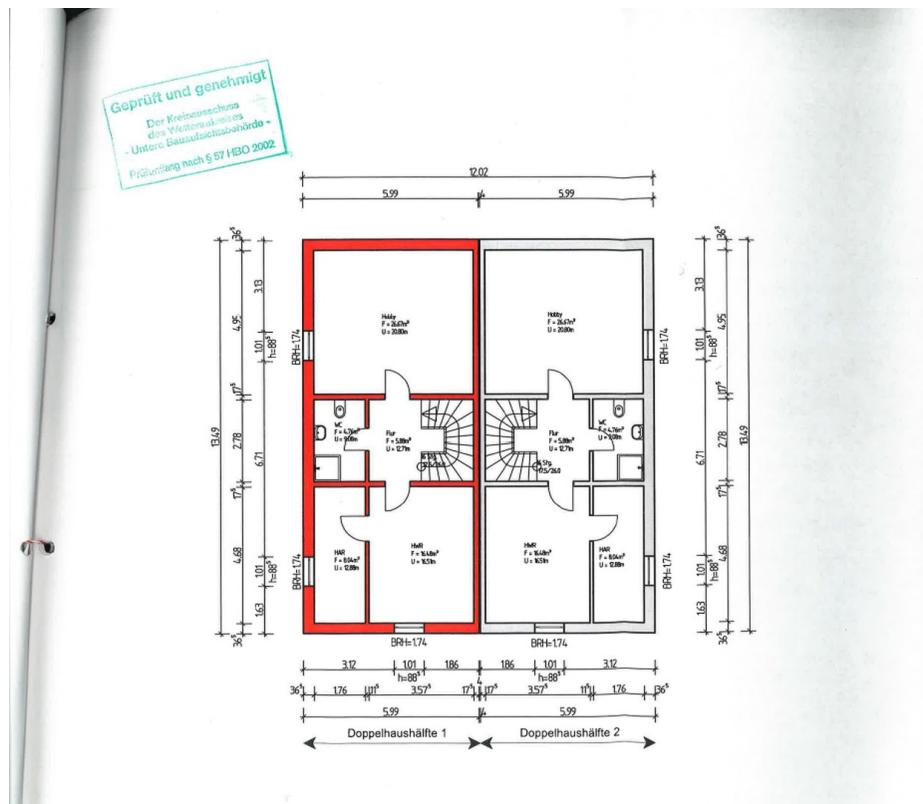
# Exposé - Galerie



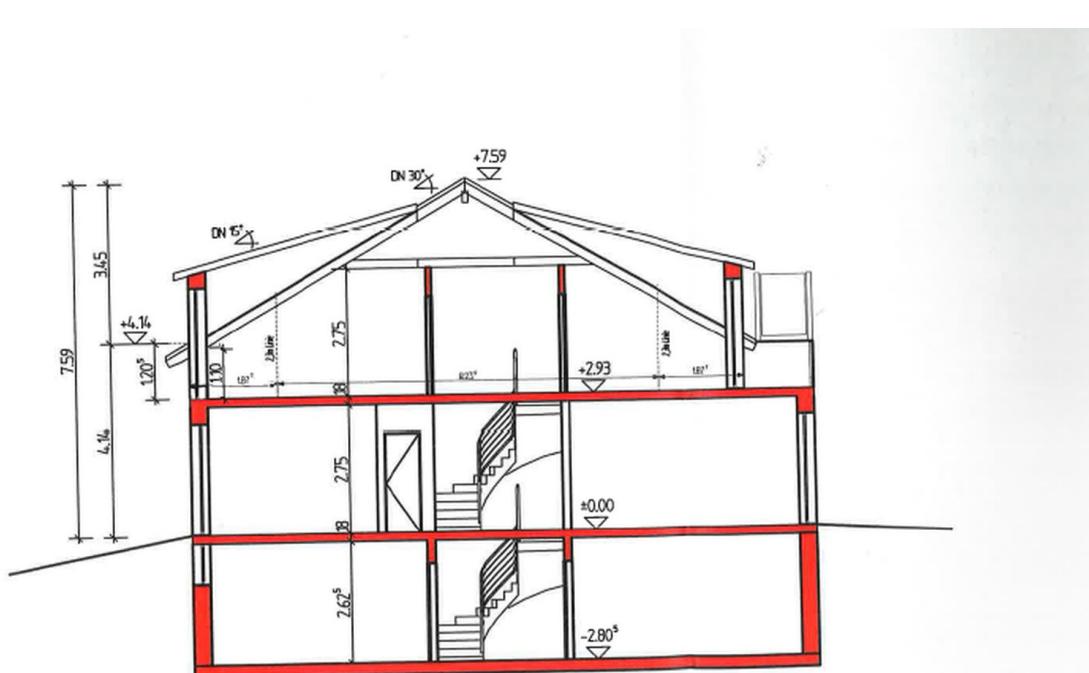
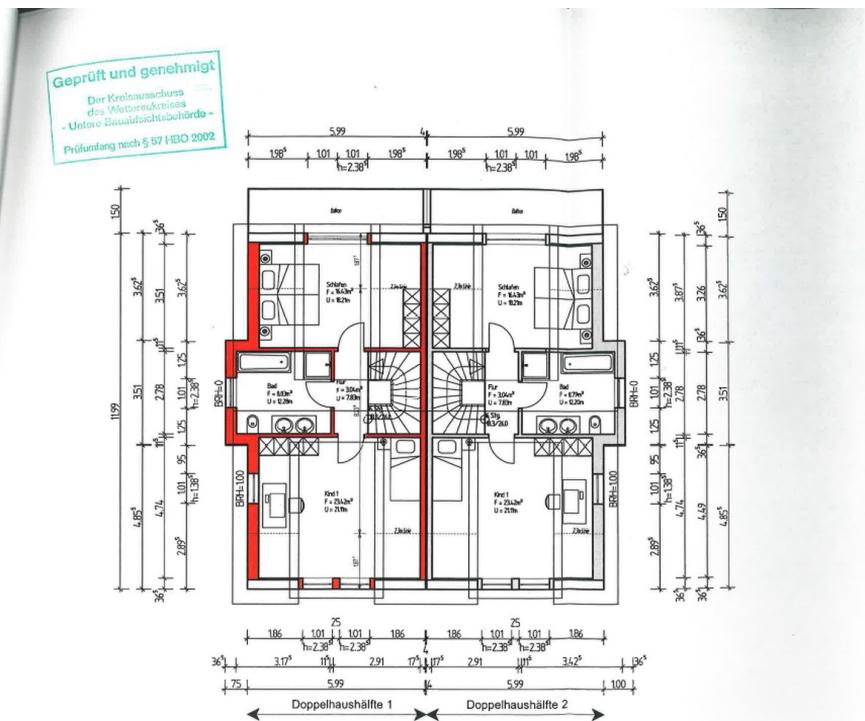
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Schnitt

# Exposé - Grundrisse

