

Neubauprojekt „Modaublick“ in Ober-Ramstadt

Wir bauen für Sie schlüsselfertig

22 Doppelhäuser



Provisionsfrei !
ab 520.000 €

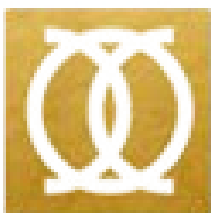
Zeitgemäßer Wohnkomfort
mit nachhaltiger Energieeffizienz



KARAKOC
H O L D I N G



Hier entstehen



12 Doppelhaushälften „Modaublick NORD“
Odenwaldstraße 185 A bis M
64372 Ober-Ramstadt/Modau



10 Doppelhaushälften „Modaublick SÜD“
Odenwaldstraße 207, 207 A bis I
64372 Ober-Ramstadt/Modau



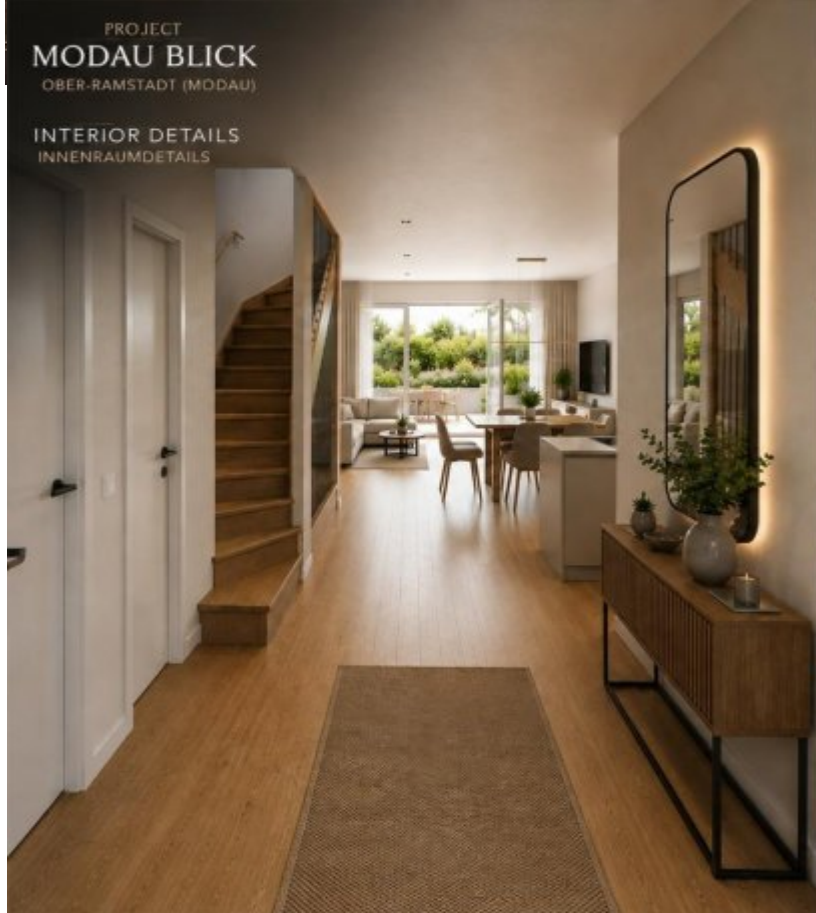
KARAKOC
HOLDING

Wohnbeispiele



PROJECT
MODAU BLICK
OBER-RAMSTADT (MODAU)

INTERIOR DETAILS
INNENRAUMDETAILS



KARAKOC
H O L D I N G

Lagebeschreibung

stadtnah . naturnah . erholungsnah

Die Immobilien befinden sich in der Odenwaldstraße im Stadtteil Modau der Stadt Ober-Ramstadt, eingebettet in die reizvolle Landschaft des „Vorderen Odenwalds“. Modau verbindet den Charme eines gewachsenen, naturnahen Wohnortes mit einer guten Anbindung an die Wissenschafts- und Wirtschaftsregion Darmstadt/Rhein-Main. Der Stadtteil zählt rund 2.600 Einwohner und zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre aus.

Die Odenwaldstraße bietet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Über die Landesstraße L3099 sowie die nahegelegene Bundesstraße B426 bestehen kurze Fahrzeiten nach Ober-Ramstadt, Darmstadt, Reinheim und in den Odenwald. Der Autobahnanschluss an die A5 ist in etwa 20 bis 25 Fahrminuten erreichbar. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verbinden Modau regelmäßig mit Ober-Ramstadt, Darmstadt sowie den umliegenden Ortsteilen.

Im Ort selbst befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein aktives Vereinsleben. Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Modau und der benachbarten Kernstadt Ober-Ramstadt schnell erreichbar. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Wiesen und zahlreichen Wander- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Die Mikrolage der Odenwaldstraße 185 und 207 ist geprägt von einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen im Umfeld. Die Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Darmstadt macht diesen Standort zu einer gefragten Wohnlage im südlichen Rhein-Main-Gebiet.

Objekthighlights

Modern und komfortabel

- ✓ großzügige Wohnflächen
- ✓ optimal geschnittene Grundrisse für hohen Wohnkomfort
- ✓ Klingelanlage mit Videofunktion
- ✓ Stellplätze
- ✓ Terrasse und eigener Garten

Nachhaltig & Energieeffizient

- ✓ Niedrigenergiehaus KFW 55 Standard
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaikanlage
- ✓ Kunststoff-Fenster 3-fach verglast
- ✓ elektrische Rolläden
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Ausstattung und Materialien

Alle Doppelhäuser werden in hochwertiger, massiver Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet und erfüllen die aktuellen Anforderungen an Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz. Die durchdachte Planung verbindet eine langlebige Bauqualität mit einer nachhaltigen und energieeffizienten Ausführung.

Der Rohbau erfolgt in massiver Stahlbeton- und Mauerwerkskonstruktion. Die Wohnungstrennwände werden mit erhöhtem Schallschutz ausgeführt, während Stahlbetondecken entsprechend den statischen Anforderungen hergestellt werden. Eine leistungsfähige Wärmedämmung gewährleistet eine hohe Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima.

Das Dach erhält eine hochwertige, langlebige Konstruktion mit optimierter Dachdämmung. Der Innenbereich wird mit modernen Gipskartondecken ausgestattet.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und sorgen gemeinsam mit elektrisch betriebenen Rollläden für hohen Wohnkomfort und gute Energieeffizienz. Innenfensterbänke aus Naturstein setzen dabei hochwertige Akzente.

Für die Beheizung und Warmwasserversorgung kommt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt in allen Wohnbereichen für eine angenehme Wärmeverteilung und unterstützt durch die effiziente Haustechnik dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Im Innenausbau sorgen hochwertiger Innenputz, großformatige Fliesen in Bädern und WCs, moderne Innentüren mit weißen Oberflächen sowie ausgewählte Bodenbeläge für eine stilvolle und behagliche Wohnatmosphäre.

Die Bäder und WCs werden mit hochwertigen Markensanitärobjekten und modernen Armaturen namhafter Hersteller ausgestattet. Die zeitlose Gestaltung verbindet Funktionalität mit einer ansprechenden Optik.

Ausstattung und Materialien

Eine zeitgemäße Elektroinstallation nach aktuellen VDE-Richtlinien, eine Video-Gegensprechanlage sowie ausreichend Steckdosen und Multimediaanschlüsse gewährleisten Komfort und Sicherheit im Alltag.

Außenbereiche wie Balkon oder Terrasse erhalten zudem eine Außensteckdose und eine passende Beleuchtung.

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem und hochwertigem Fassadenputz ausgeführt. Abgerundet wird das Gesamtbild durch attraktiv gestaltete Außenanlagen mit gepflasterten Wegen und Stellplätzen.



Eingangsbereich



Fenster & Fassade



Dach & Photovoltaik



Terrasse & Aussenbereich

So entstehen moderne, energieeffiziente und komfortable Doppelhäuser mit einer hochwertigen Ausstattung, die den Ansprüchen an nachhaltiges und zeitgemäßes Wohnen gerecht werden.

Bauvorhaben Modaublick NORD

Hier entstehen

12 Doppelhaushälften in der Odenwaldstraße 185 A - M



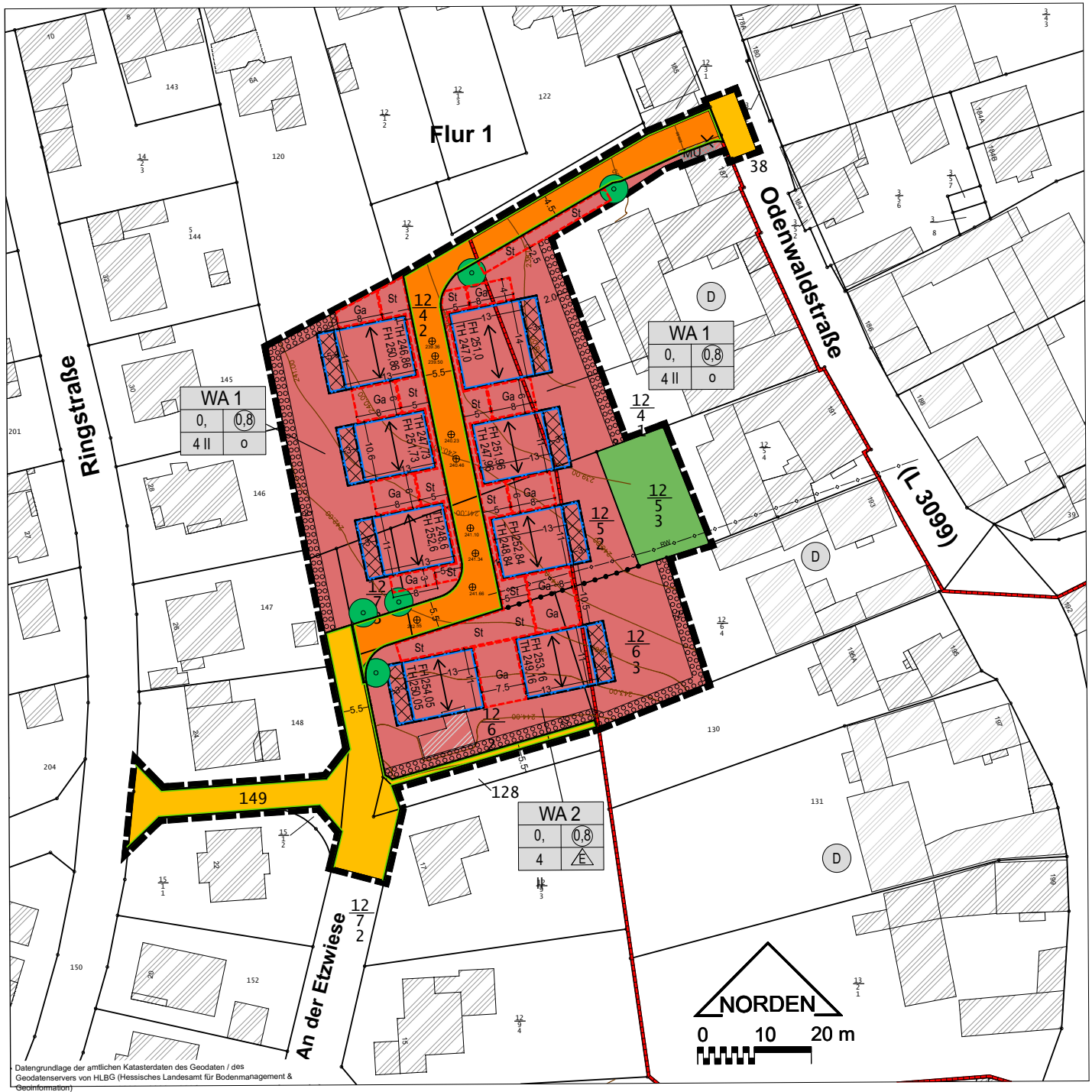
Doppelhaushälfte bestehend aus:

Erdgeschoss, Obergeschoss u. Dachgeschoss

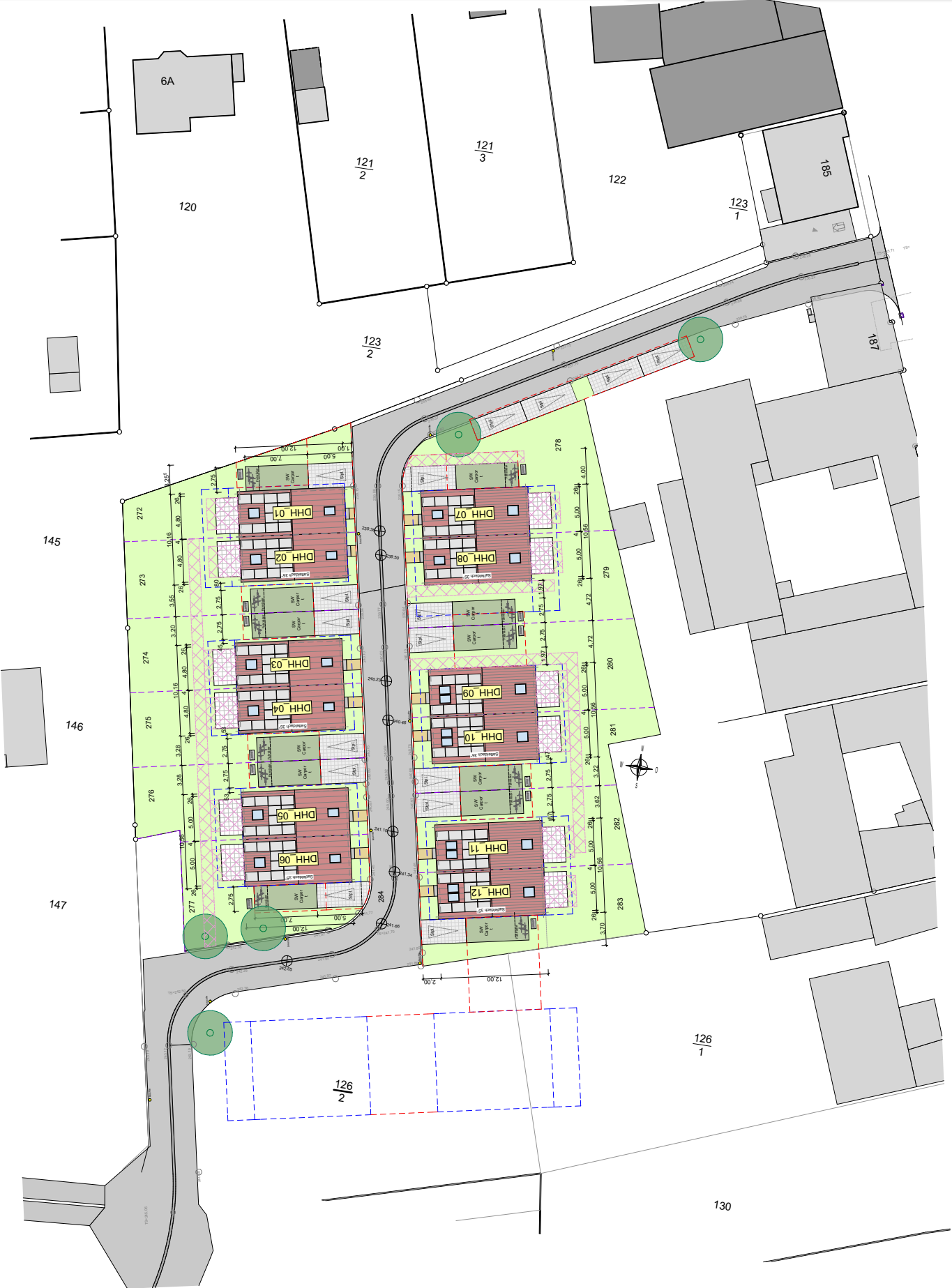


KARAKOC
H O L D I N G

Odenwaldstraße 185 A - M



Bebauungsplan NORD



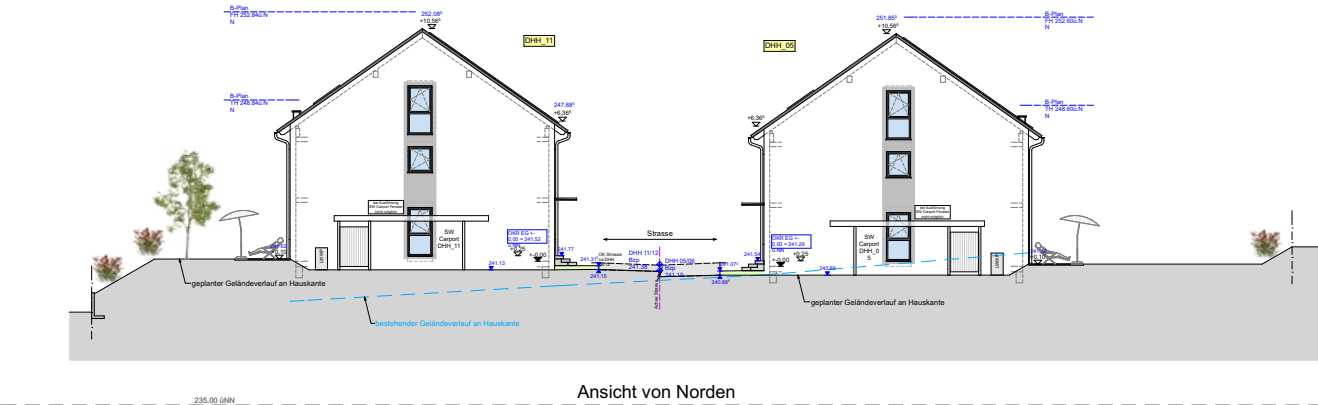
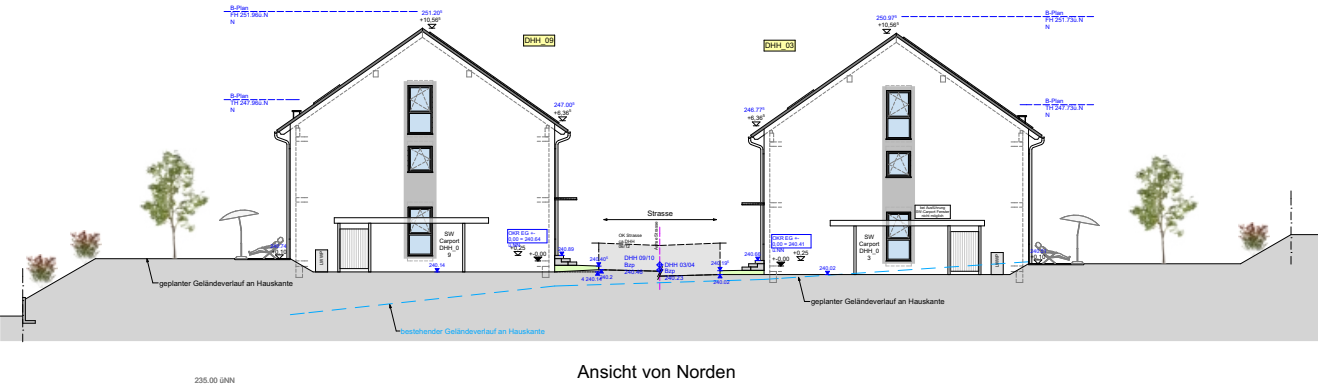
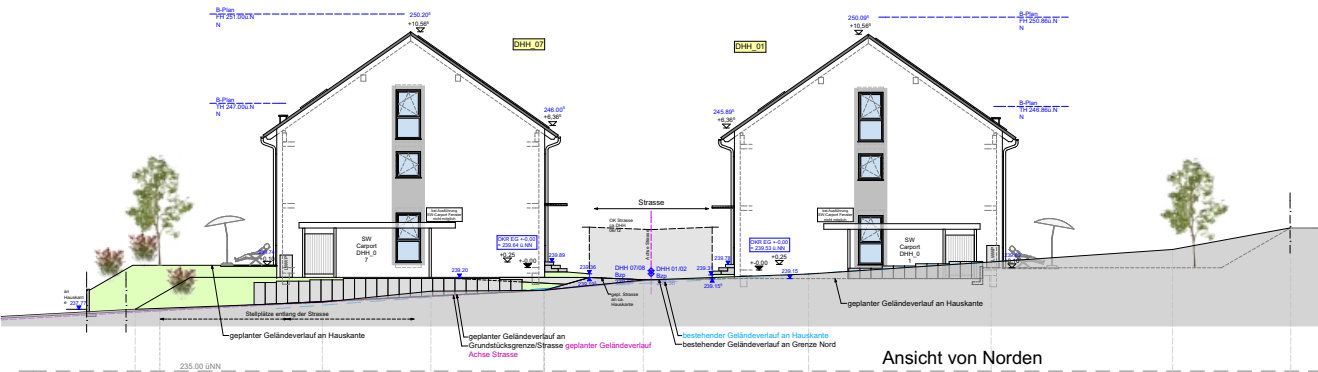
Freiflächen Modaublick NORD



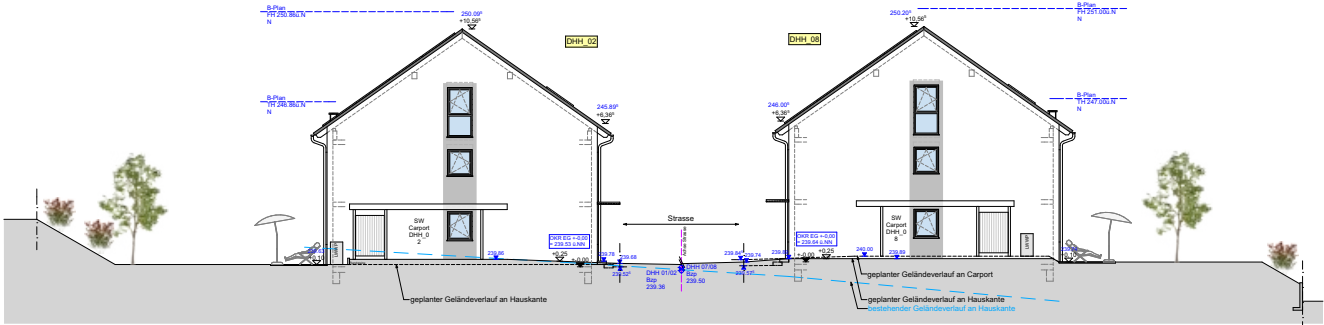
Grundstücksgrößen

DHH 01 - Odenwaldstraße 185 A	216 qm
DHH 02 - Odenwaldstraße 185 B	232 qm
DHH 03 - Odenwaldstraße 185 C	214 qm
DHH 04 - Odenwaldstraße 185 D	217 qm
DHH 05 - Odenwaldstraße 185 E	218 qm
DHH 06 - Odenwaldstraße 185 F	229 qm
DHH 12 - Odenwaldstraße 185 G	225 qm
DHH 11 - Odenwaldstraße 185 H	205 qm
DHH 10 - Odenwaldstraße 185 I	208 qm
DHH 09 - Odenwaldstraße 185 K	262 qm
DHH 08 - Odenwaldstraße 185 L	244 qm
DHH 07 - Odenwaldstraße 185 M	269 qm

Ansichten Modaublick NORD

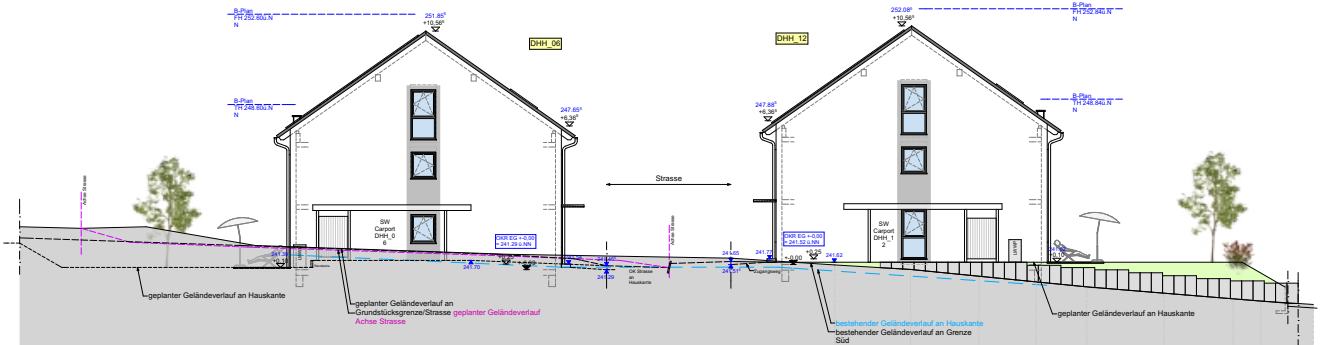


Ansichten Modaublick NORD



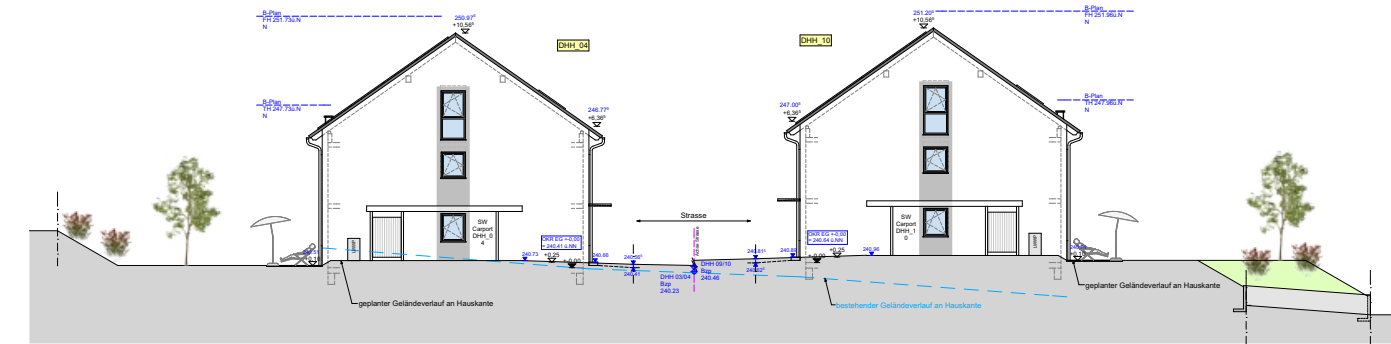
Ansicht von Süden

235.00 üNN



Ansicht von Süden

235.00 üNN



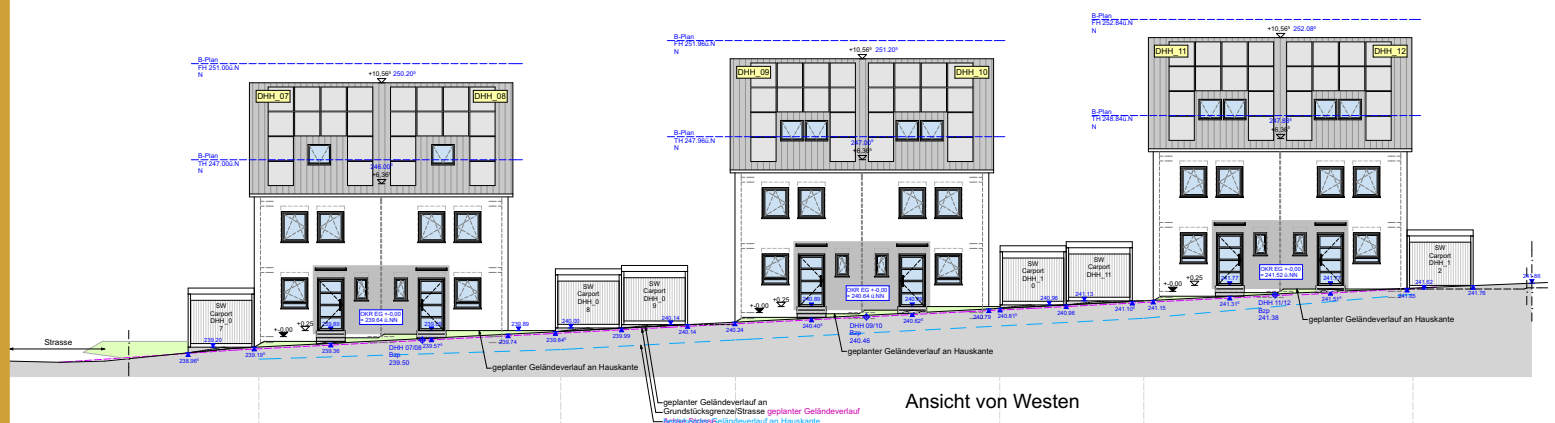
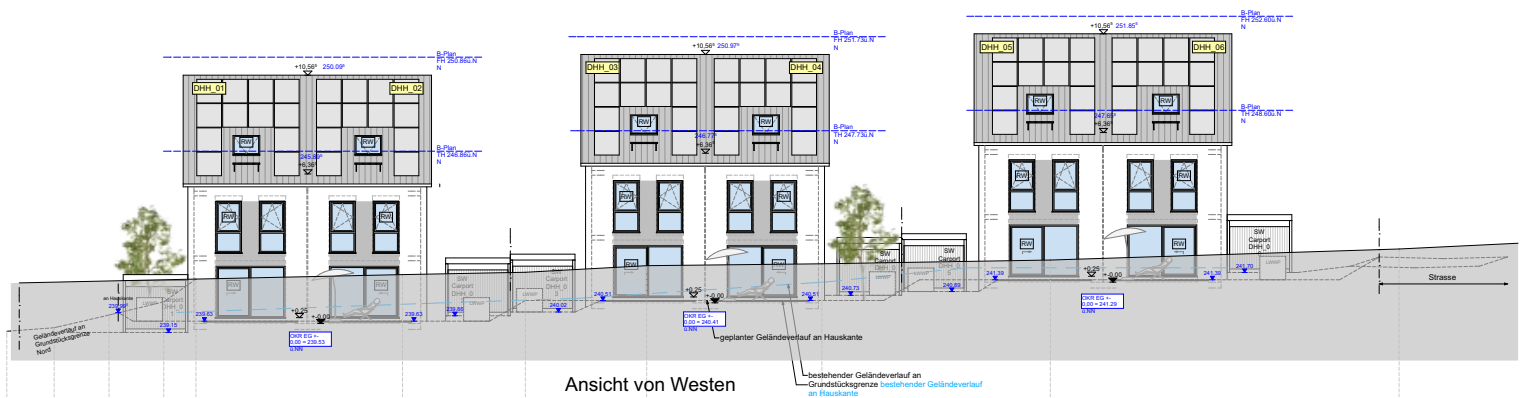
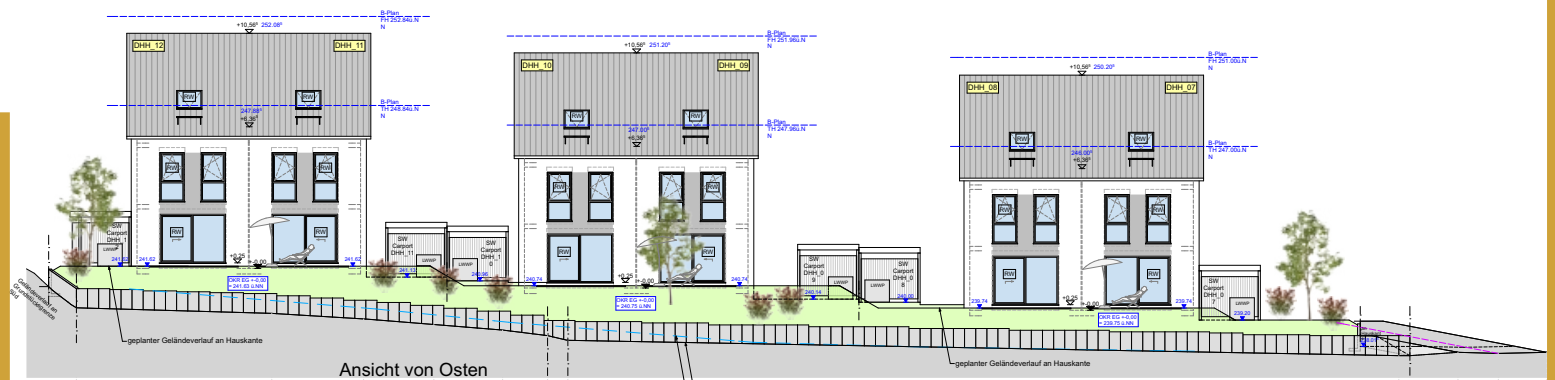
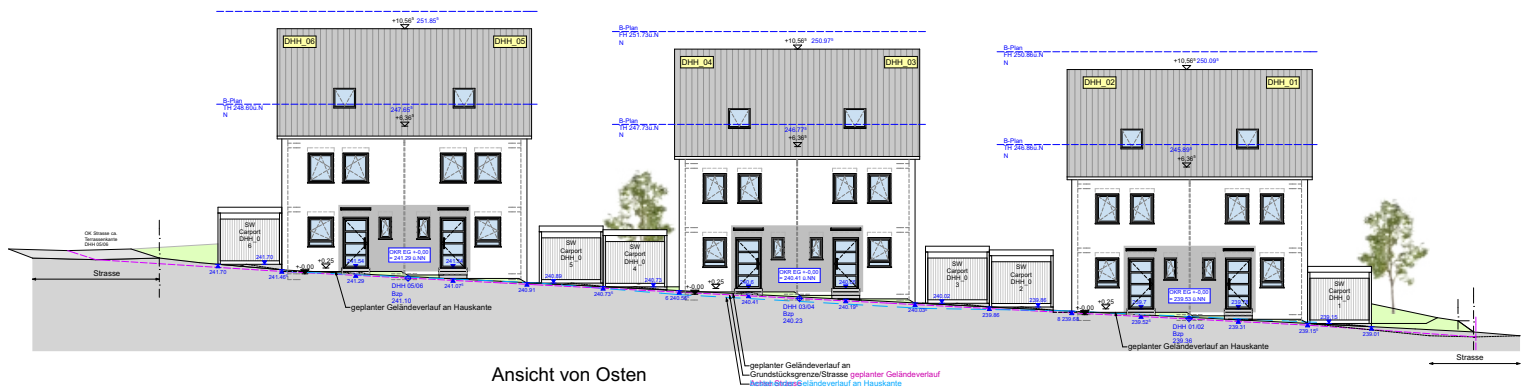
Ansicht von Süden

235.00 üNN

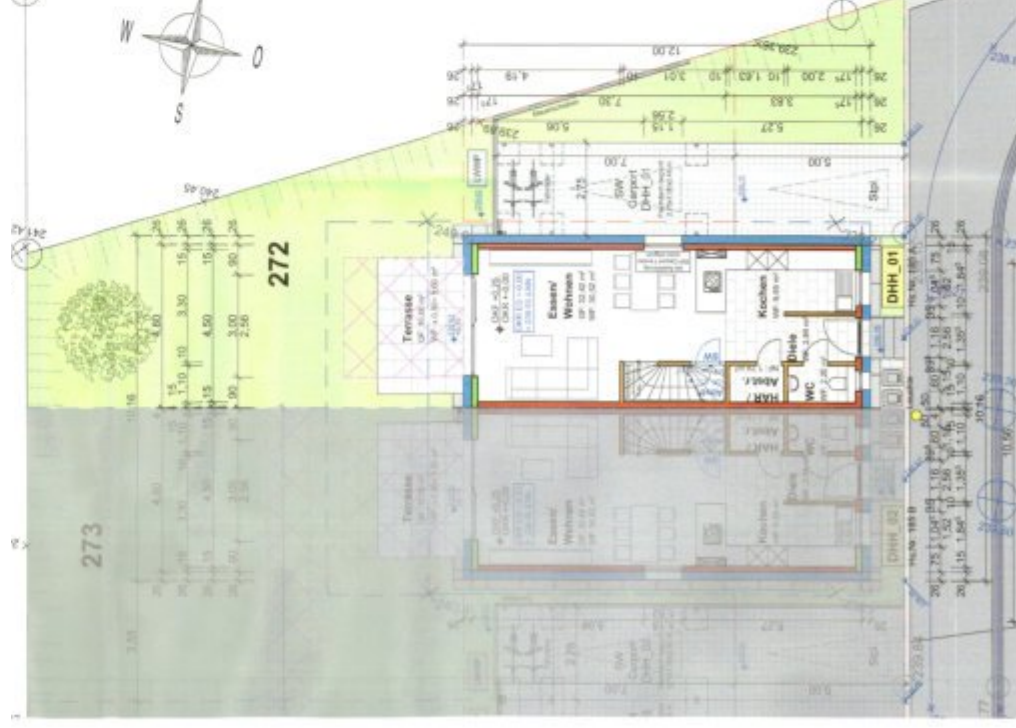


KARAKOC
HOLDING

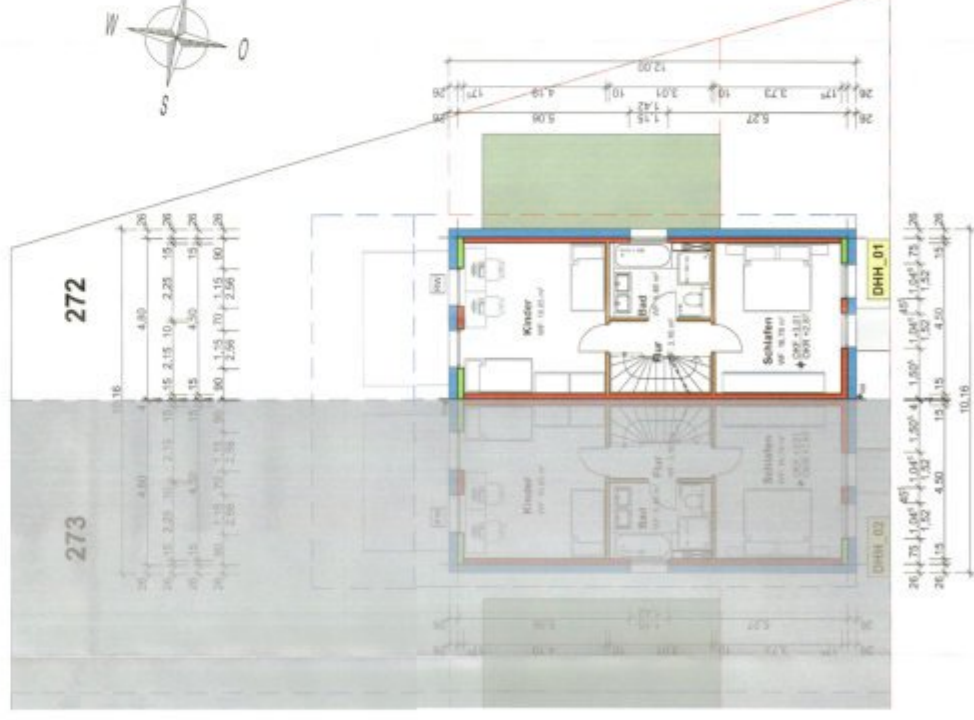
Ansichten Modaublick NORD



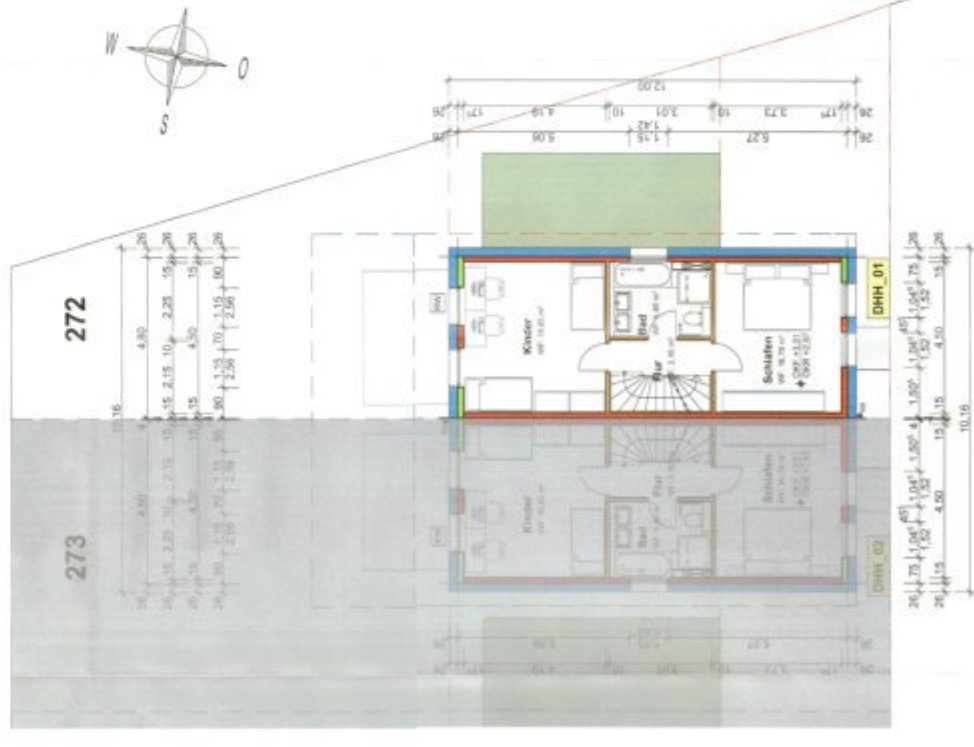
Beispiel Grundriss DHH 01, 02, 03, 04



Grundriss Erdgeschoss

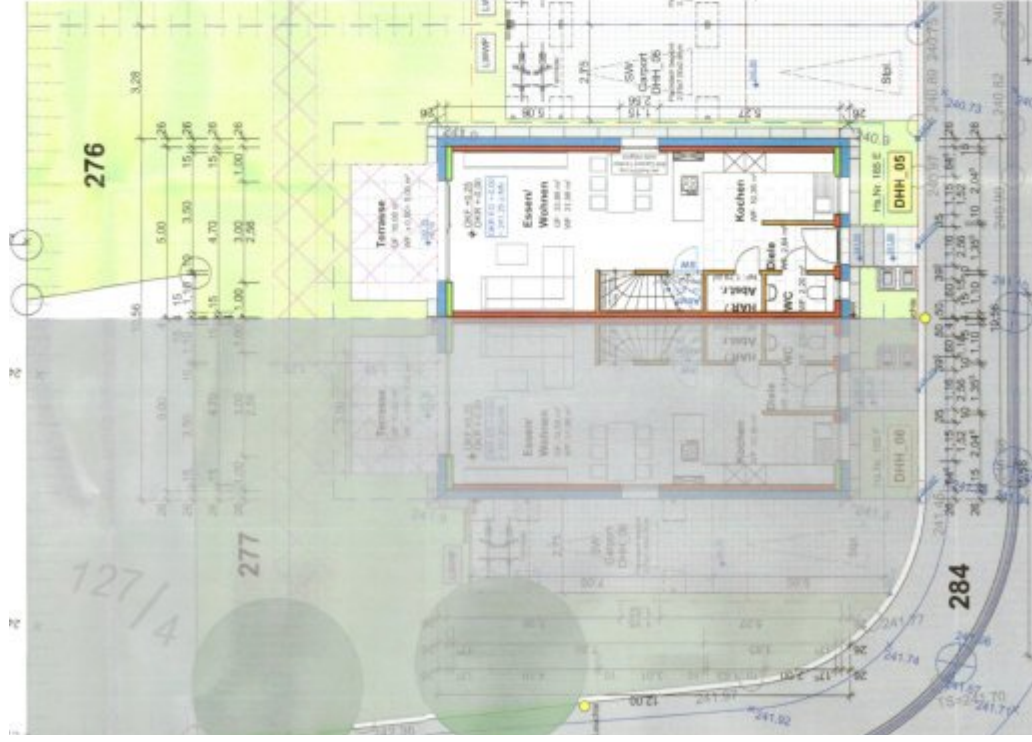


Grundriss Obergeschoss

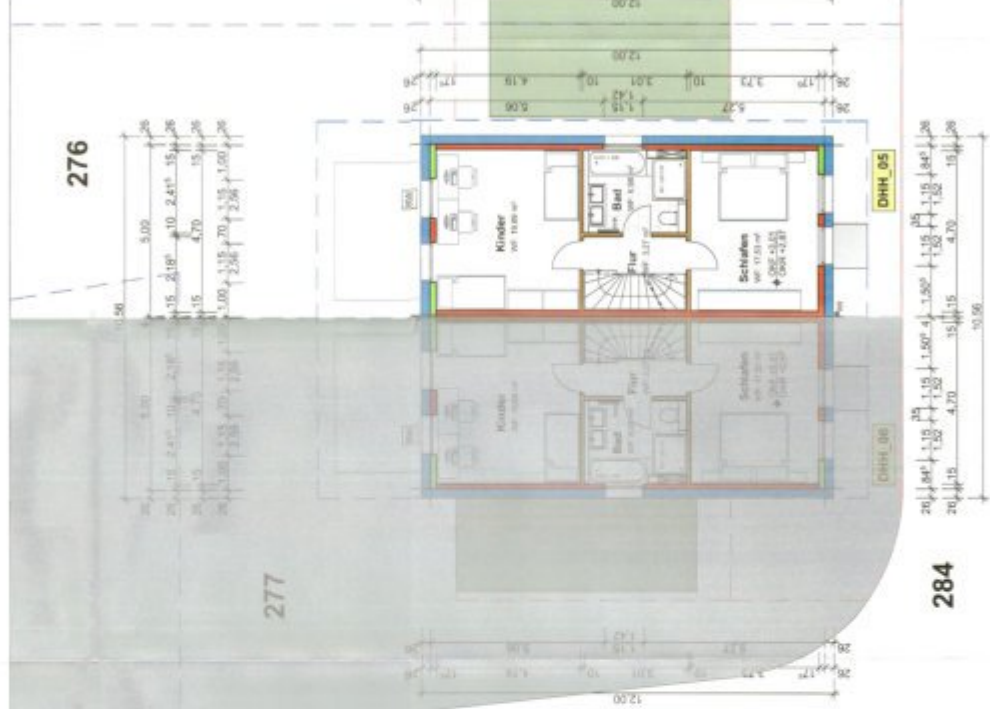


Grundriss Obergeschoss

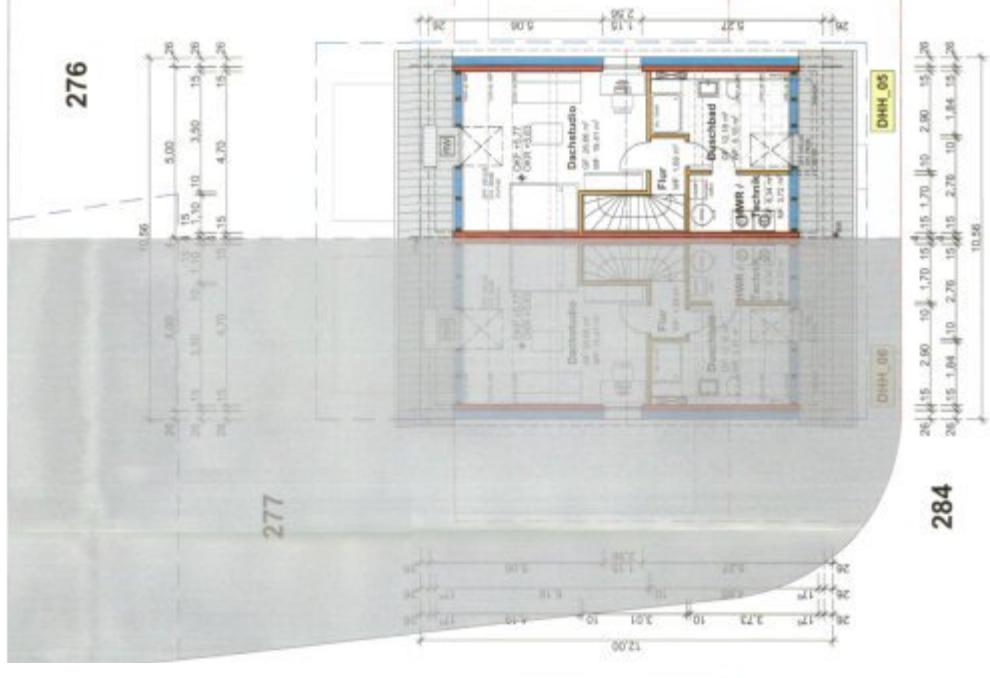
Beispiel Grundriss DHH 05, 06, 07, 08



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

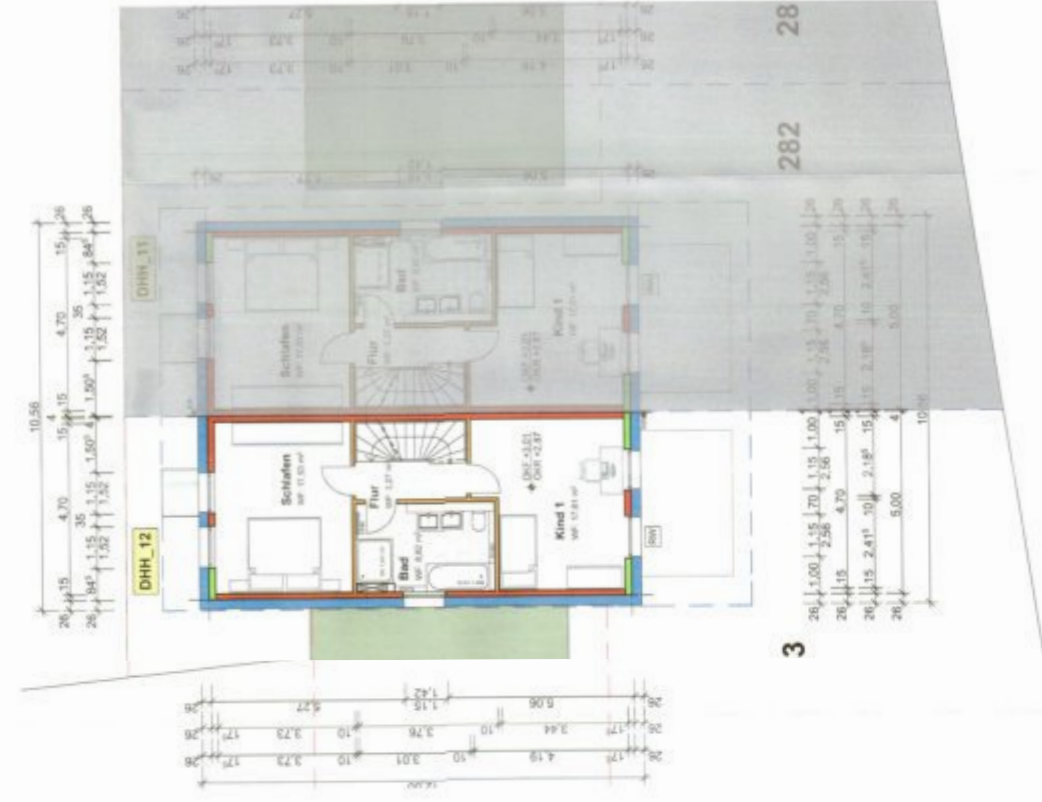


Grundriss Dachgeschoss

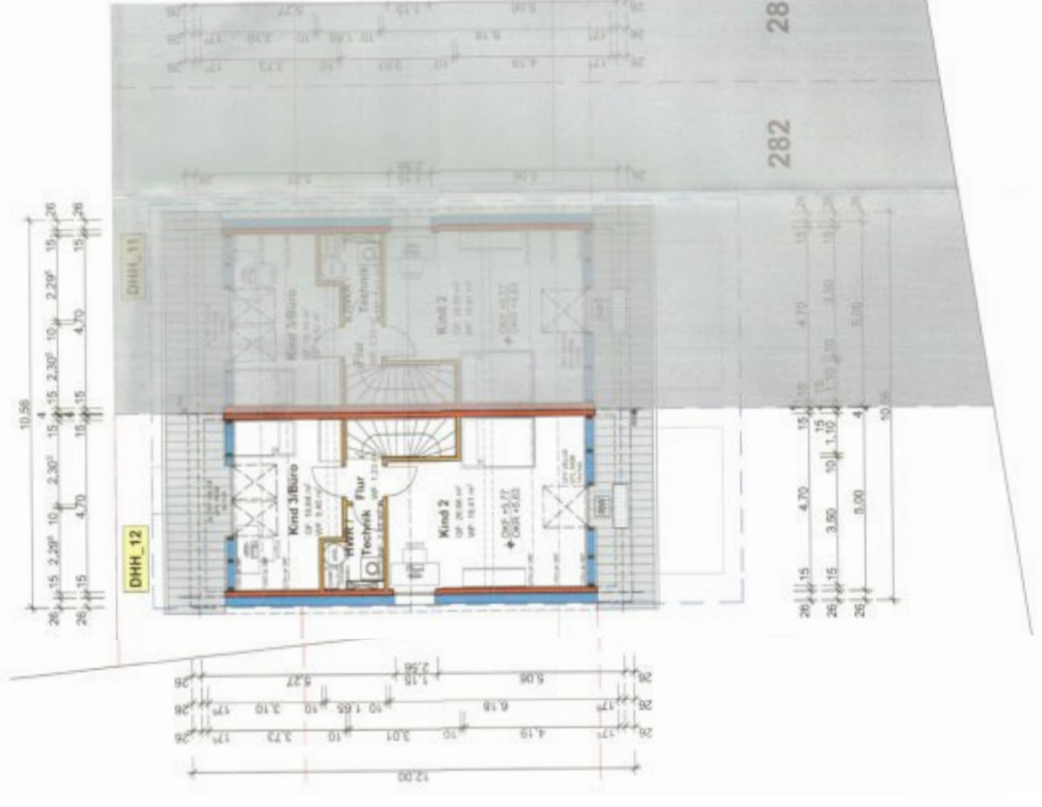
Beispiel Grundriss DHH 09, 10, 11 und 12



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Wohnflächenberechnungen

Modaublick NORD

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen DHH 01, 02, 03, 04

Odenwaldstraße 185 A, B, C und D

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss			
Diele	2,84 qm	1,79 qm	
WC	2,20 qm		
HAR/Abstr.			
Kochen	9,59 qm		
Essen + Wohnen	30,52 qm		
Terrasse	5,00 qm		
Obergeschoss			
Flur	3,16 qm		
Bad	6,48 qm		
Schlafen	16,78 qm		
Kinder	18,85 qm		
Dachgeschoss			
Flur	1,69 qm	3,72 qm	
HWR/Technik			
Dachstudio	18,49 qm		
Duschbad	7,49 qm		
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	123,09 qm	5,51 qm	128,60 qm

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen DHH 05, 06,07 und 08

Odenwaldstraße 185 E, F, M und L

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss			
Diele	2,84 qm	1,79 qm	
WC	2,20 qm		
HAR/Abstr.			
Kochen	10,36 qm		
Essen + Wohnen	31,98 qm		
Terrasse	5,00 qm		
Obergeschoss			
Flur	3,27 qm		
Bad	6,98 qm		
Schlafen	17,53 qm		
Kinder	19,69 qm		
Dachgeschoss			
Flur	1,69 qm	3,72 qm	
HWR/Technik			
Dachstudio	19,41 qm		
Duschbad	8,15 qm		
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	129,10 qm	5,51 qm	134,61 qm

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen DHH 09, 10, 11 und 12

Odenwaldstraße 185 G, H, I und K

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss			
Diele	2,84 qm	1,79 qm	
WC	2,20 qm		
HAR/Abstr.			
Kochen	10,36 qm		
Essen + Wohnen	31,98 qm		
Terrasse	5,00 qm		
Obergeschoss			
Flur	3,27 qm		
Bad	8,82 qm		
Schlafen	17,53 qm		
Kinder	17,81 qm		
Dachgeschoss			
Flur	1,23 qm	2,91 qm	
HWR/Technik			
Kind 2	19,41 qm		
Kind 3	9,40 qm		
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	129,85 qm	4,70 qm	134,55 qm



KARAKOC
HOLDING

Bauvorhaben Modaublick SÜD

Hier entstehen

10 Doppelhaushälften, Odenwaldstraße 207, 207 A - I



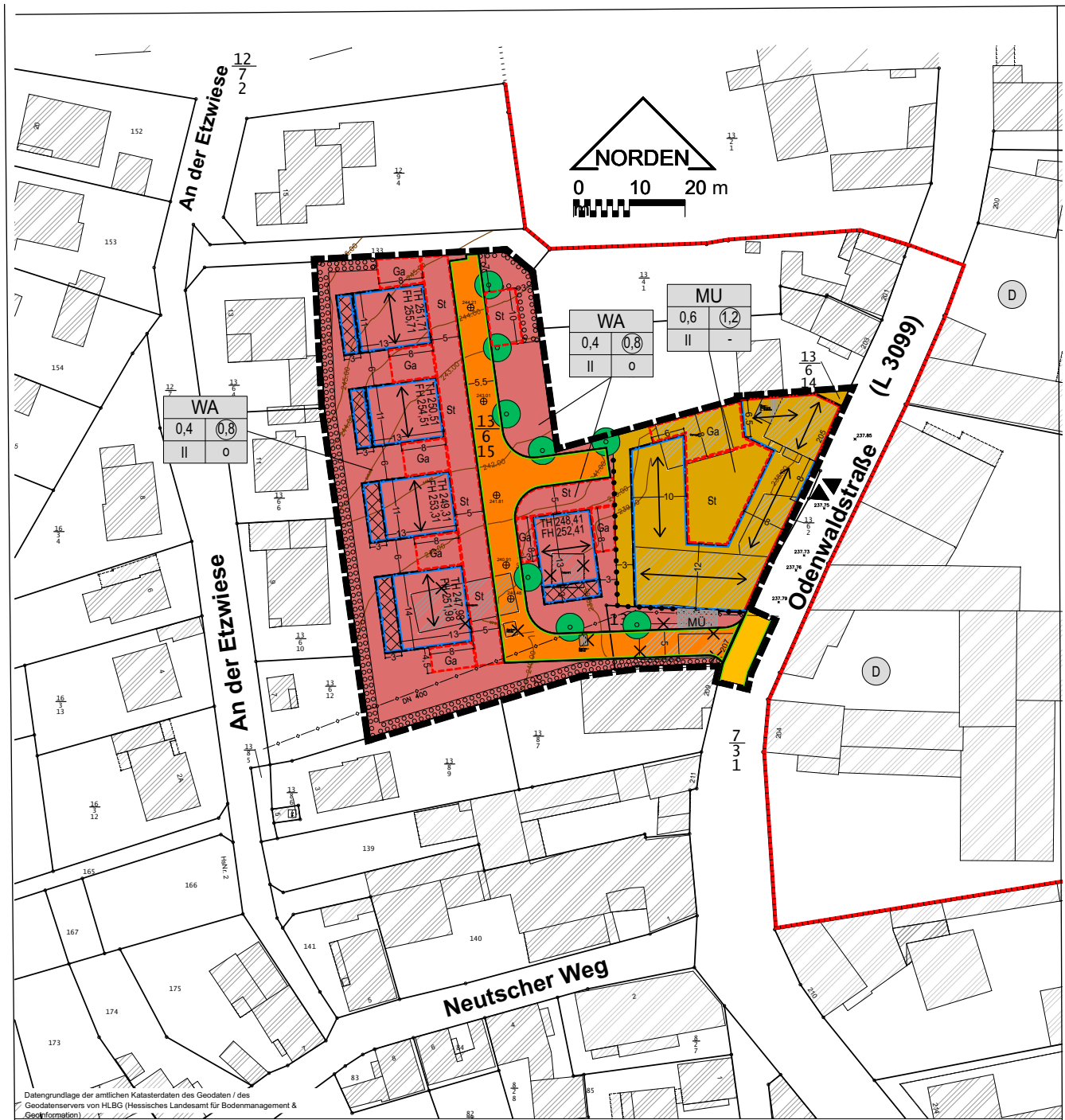
8 Doppelhaushälften
bestehend aus EG, OG und DG



2 Doppelhaushälften
bestehend aus KG, EG, OG und DG

Lageplan Modaublick Süd

Odenwaldstraße 207, 207 A - I



Freiflächen Modaublick SÜD



Grundstücksgrößen

DHH 08 - Odenwaldstraße 207	454 qm
DHH 07 - Odenwaldstraße 207 A	256 qm
DHH 06 - Odenwaldstraße 207 B	256 qm
DHH 05 - Odenwaldstraße 207 C	222 qm
DHH 04 - Odenwaldstraße 207 D	222 qm
DHH 03 - Odenwaldstraße 207 E	219 qm
DHH 02 - Odenwaldstraße 207 F	215 qm
DHH 01 - Odenwaldstraße 207 G	245 qm
DHH 09 - Odenwaldstraße 207 H	207 qm
DHH 10 - Odenwaldstraße 207 I	234 qm

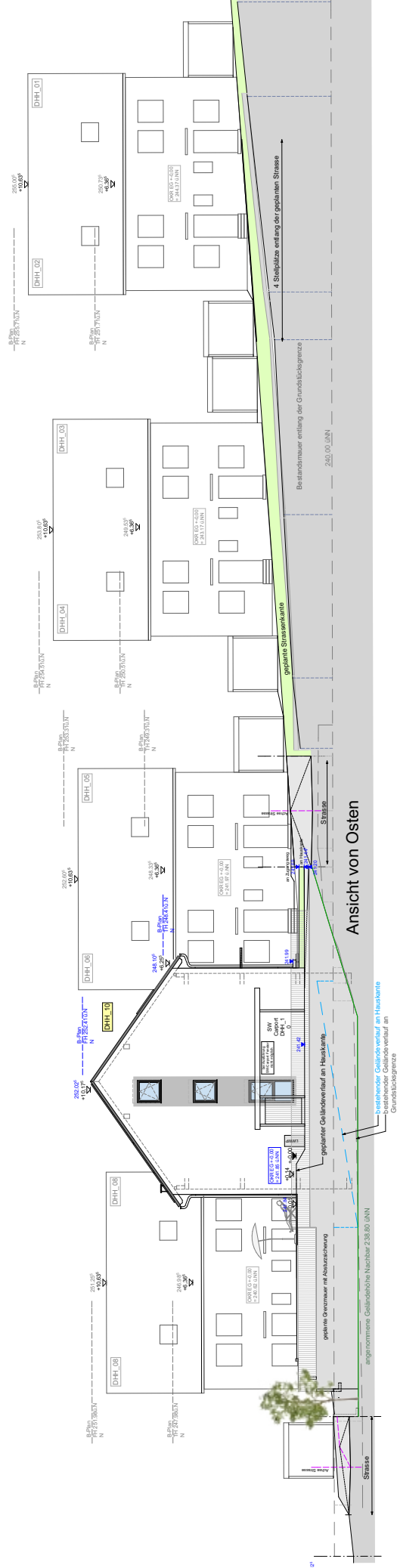
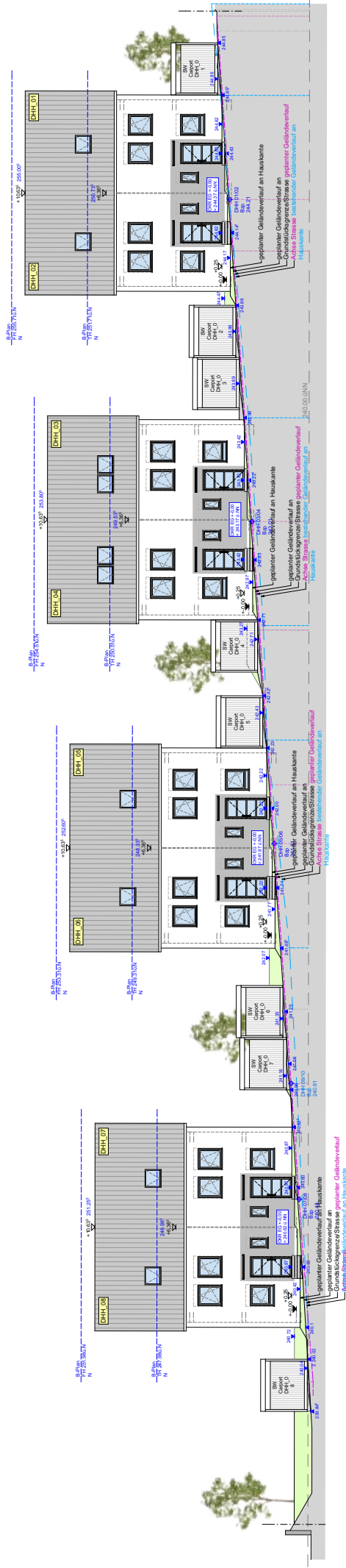
Pflanzliste I (Sträucher)

Feld-Ahorn - *Acer campestre*
 Gemeine Berberitze - *Berberis vulgaris*
 Hartriegel - *Cornus alba*
 Kornelkirsche - *Cornus mas*
 Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*
 Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
 Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*
 Rainweide, Liguster - *Ligustrum vulgare*
 Schlehe - *Prunus spinosa*
 Hunds-Rose - *Rosa canina*
 Weinrose - *Rosa rubiginosa*
 Brombeere - *Rubus spec.*
 Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
 Hasel - *Corylus avellana*
 Gemeine Heckenkirsche - *Lonicera*
 xylostem Wildbirne - *Pyrus communis*
 Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*
 Salweide - *Salix caprea*
 Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
 Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*

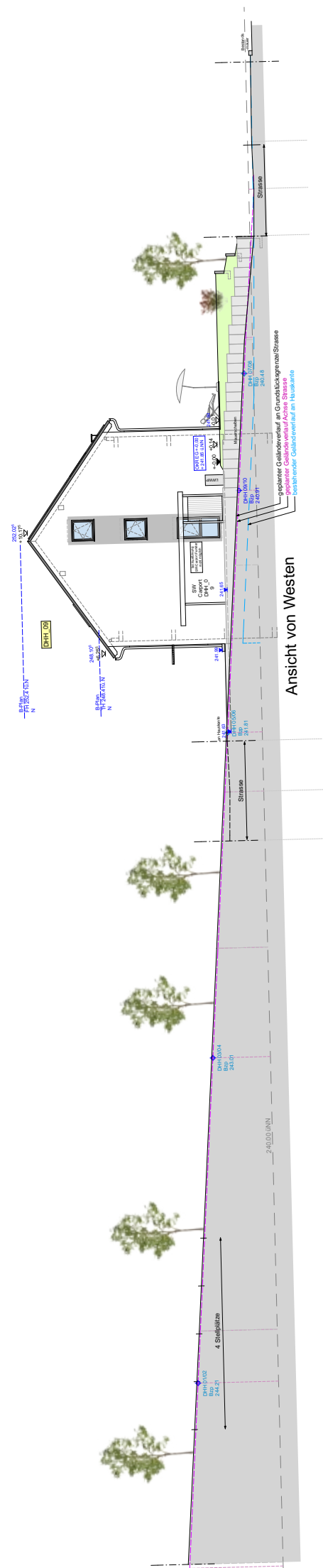
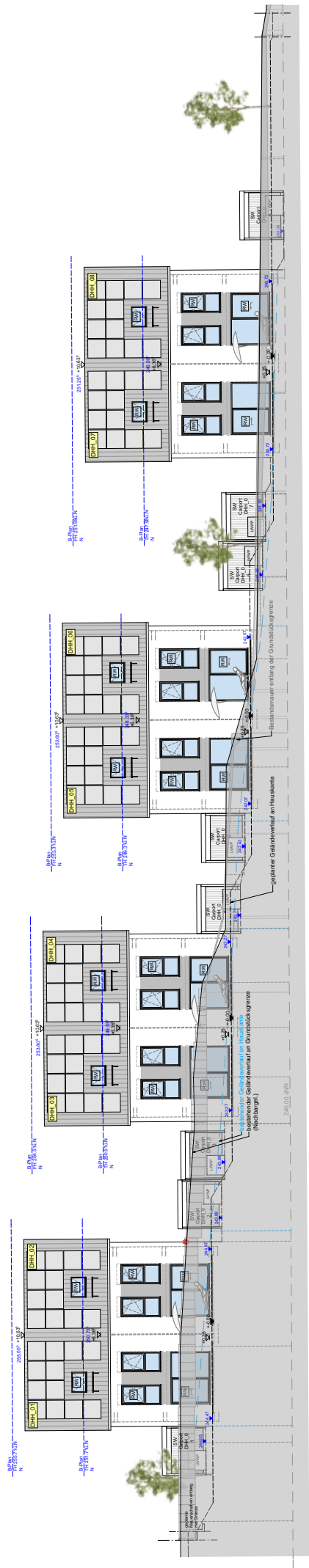
Pflanzliste II (Bäume)

Feld-Ahorn - *Acer campestre*
 Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*
 berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*
 Trauben-Eiche - *Quercus petraea*
 Stiel-Eiche - *Quercus robur*
 Vogel-Kirsche - *Prunus avium*
 Winter-Linde - *Tilia cordata*
 Sommer-Linde - *Tilia platyphyllos*
 Hochstämmige Obstbäume:
 Apfel: Bohmappel, Geheimrat Oldenburg,
 Goldparmäne, Jakob Liebig, Grauensteiner
 Birne: Clapps Liebling, Gute Graue,
 Glebmöster, Schweizer Wasserbirne
 Kirschen: Frühe Rote Mecklenheimer, Große
 Schwarze Knorpekirsche, Schauenburger,
 Werdersche Braune
 Quitte
 Wildarten Obstgehölze:
 Holzapfel - *Malus sylvestris*
 Speierling - *Sorbus domestica*
 Elsbeere - *Sorbus torminalis*
 Walnuss - *Juglans regia*

Ansicht von Osten



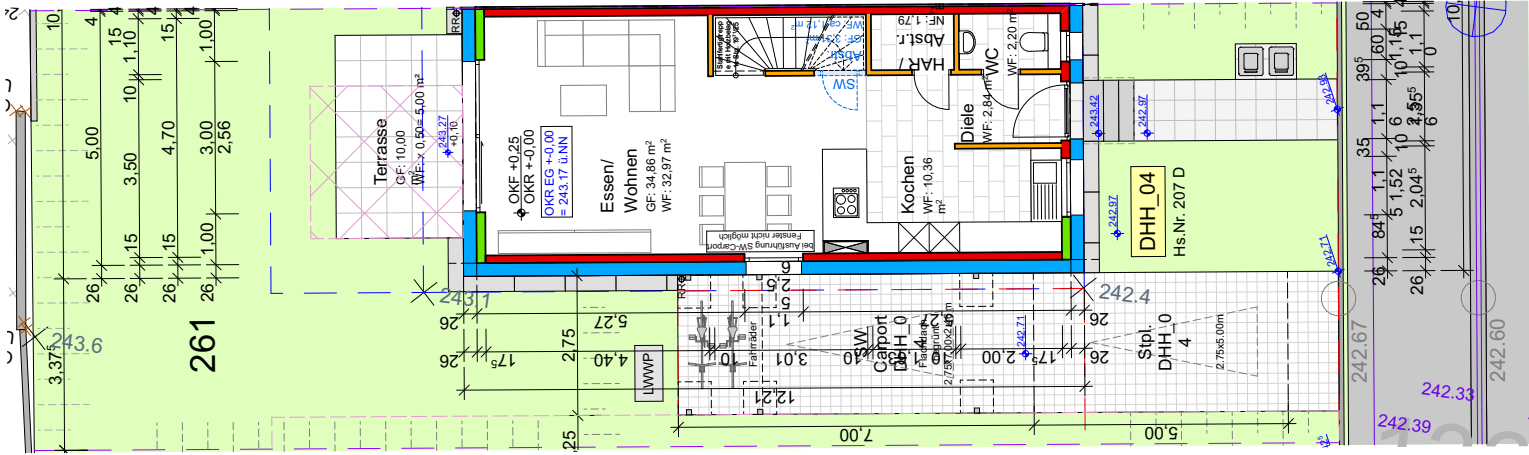
Ansicht von Westen



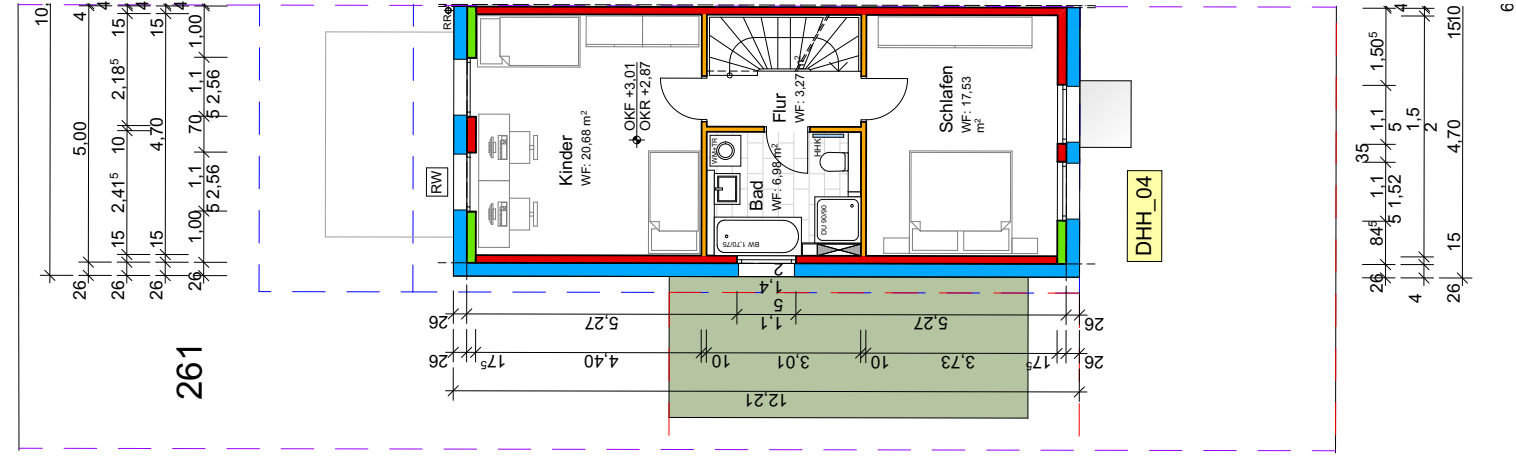
Beispiel Grundriss DHH 01 +
(DHH 02 gespiegelt)



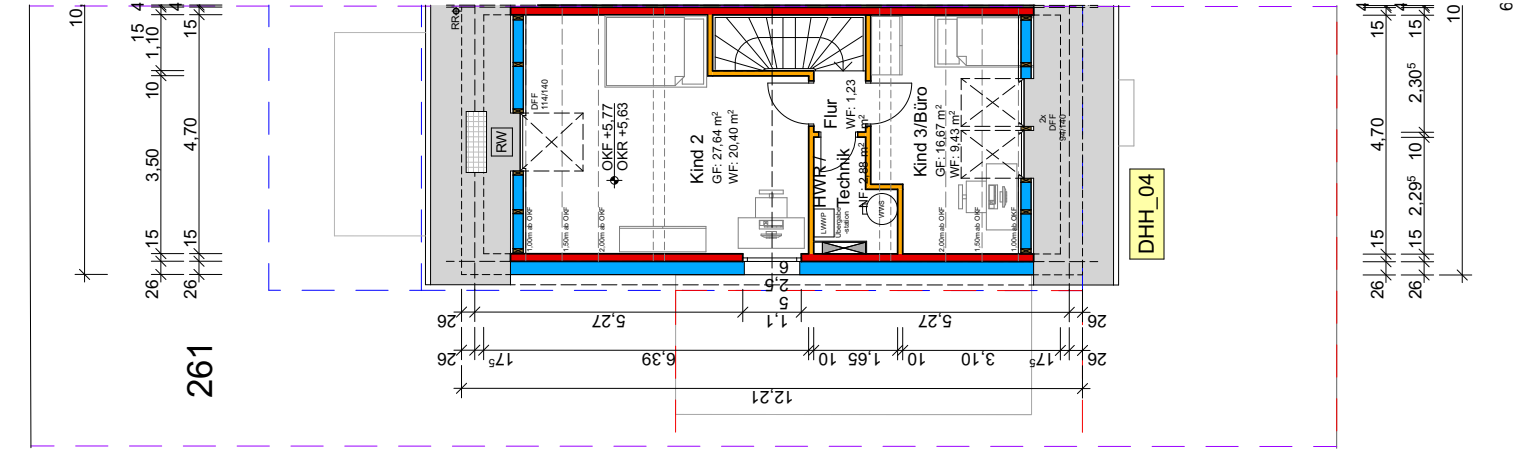
Beispiel Grundriss DHH 04 + (DHH 03 gespiegelt)



Erdgeschoss



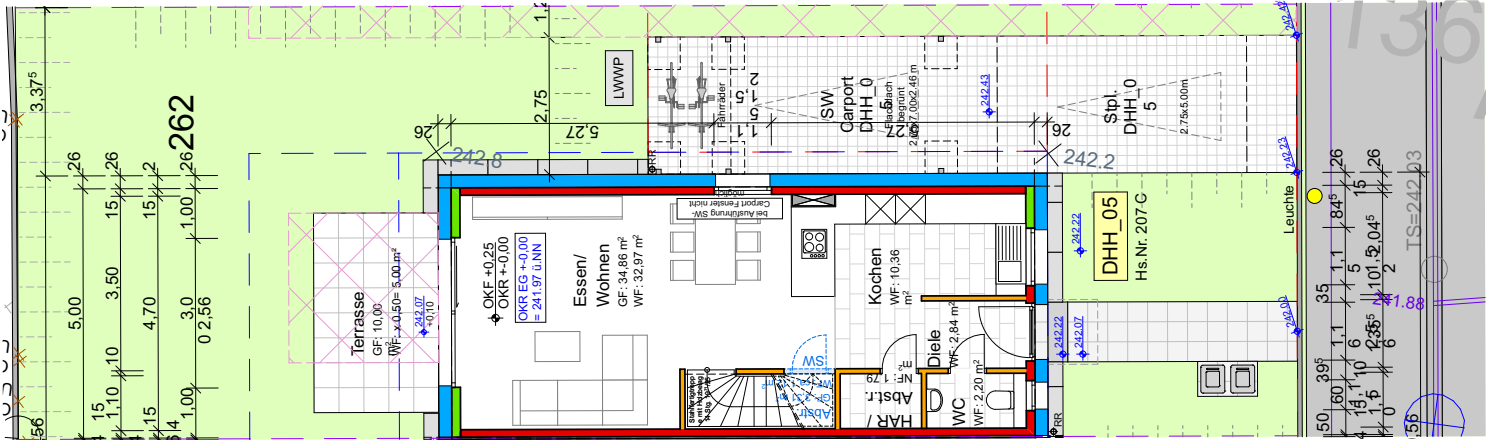
Obergeschoss



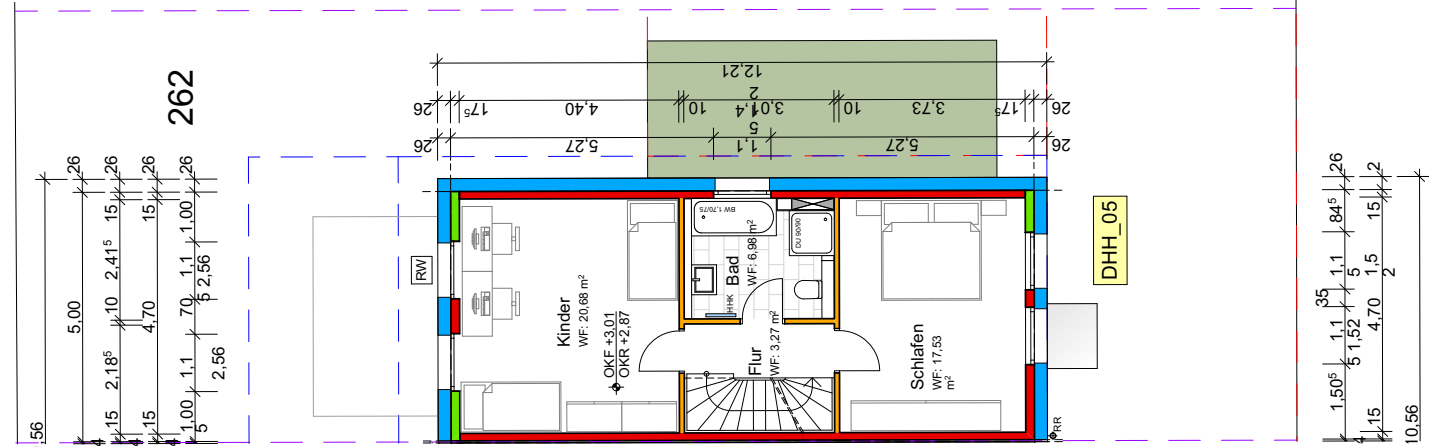
Dachgeschoss

+

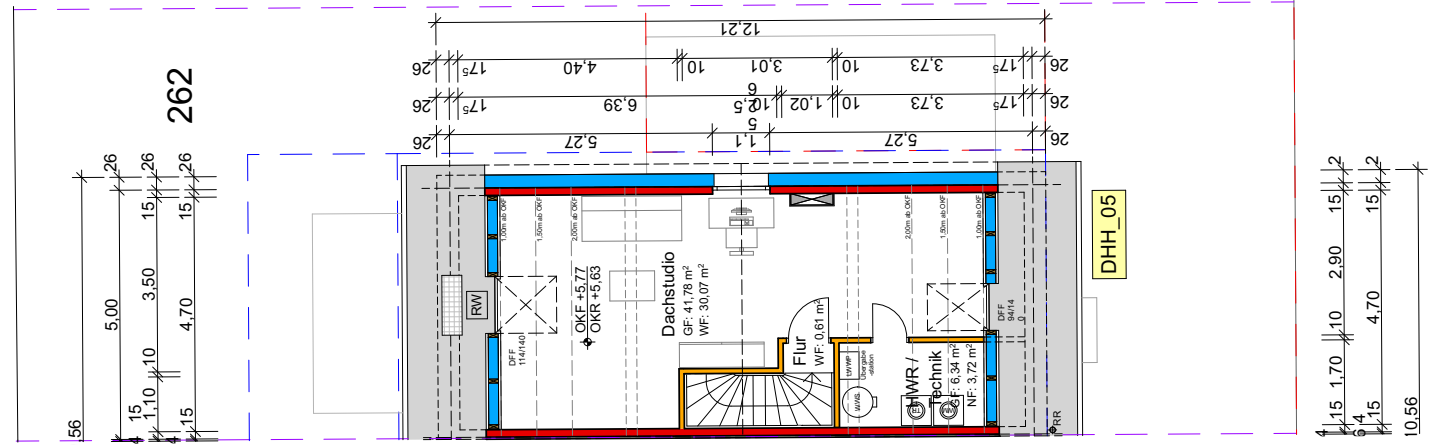
Beispiel Grundriss DHH 05 + 07 + (DHH 06 + 08 gespiegelt)



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Wohnflächenberechnungen

Modaublick SÜD

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen DHH 01 + 02

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss			
Diele	2,84 qm	1,79 qm	
WC	2,20 qm		
HAR/Abstr.			
Kochen	9,97 qm		
Essen + Wohnen	32,22 qm		
Terrasse	5,00 qm		
Obergeschoss			
Flur	3,27 qm		
Bad	6,68 qm		
Schlafen	17,16 qm		
Kinder	20,24 qm		
Dachgeschoss			
Flur	0,61 qm	3,72 qm	
HWR/Technik			
Dachstudio	29,25 qm		
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	129,43 qm	5,51 qm	134,94 qm

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen DHH 03, 05, 06, 07, 08

Odenwaldstr. 205	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss			
Diele	2,84 qm	1,79 qm	
WC	2,20 qm		
HAR/Abstr.			
Kochen	10,36 qm		
Essen + Wohnen	32,97 qm		
Terrasse	5,00 qm		
Obergeschoss			
Flur	3,27 qm		
Bad	6,98 qm		
Schlafen	17,53 qm		
Kinder	20,68 qm		
Dachgeschoss			
Flur	0,61 qm	3,72 qm	
HWR/Technik			
Dachstudio	30,07 qm		
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	132,51 qm	5,51 qm	138,02 qm

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen DHH 04

Odenwaldstr. 205	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss			
Diele	2,84 qm	1,79 qm	
WC	2,20 qm		
HAR/Abstr.			
Kochen	10,36 qm		
Essen + Wohnen	32,97 qm		
Terrasse	5,00 qm		
Obergeschoss			
Flur	3,27 qm		
Bad	6,98 qm		
Schlafen	17,53 qm		
Kinder	20,68 qm		
Dachgeschoss			
Flur	1,23 qm	2,88 qm	
HWR/Technik			
Kind 2	20,40 qm		
Kind 3	9,43 qm		
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	132,92 qm	4,67 qm	137,59 qm

Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen DHH 09 + 10

Odenwaldstr. 205	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche
Untergeschoss			
Flur		4,58 qm	
Keller		38,28 qm	
Erdgeschoss			
Diele	2,84 qm		
WC	2,20 qm		
HAR/Abstr.	1,79 qm		
Kochen	9,78 qm		
Essen + Wohnen	25,88 qm		
Terrasse	5,00 qm		
Obergeschoss			
Flur	3,27 qm		
Bad	6,53 qm		
Schlafen	16,97 qm		
Kinder	15,47 qm		
Dachgeschoss			
Flur	1,21 qm		
Zimmer 1	15,12 qm		
Zimmer 2	12,12 qm		
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	118,18 qm	42,86 qm	161,04 qm



✓ **Vermarktung** ✓ **Finanzierung** ✓ **Versicherung**

Tel. +49 162 5961274

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und beraten Sie kostenlos und unverbindlich.



VERMARKTUNG, FINANZIERUNG
UND VERSICHERUNG

✉ info@bridgepoint-partners.com

🌐 www.bridgepoint-partners.com



www.karakoc-holding.com