

Ober-Ramstadt

Machen Sie es zu Ihrem Projekt - verwirklichen Sie
Ihren Traum vom eigenen Familienhaus!

CODE DU BIEN: 25005054



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 867 m²

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005054
Surface habitable	ca. 172 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	252.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



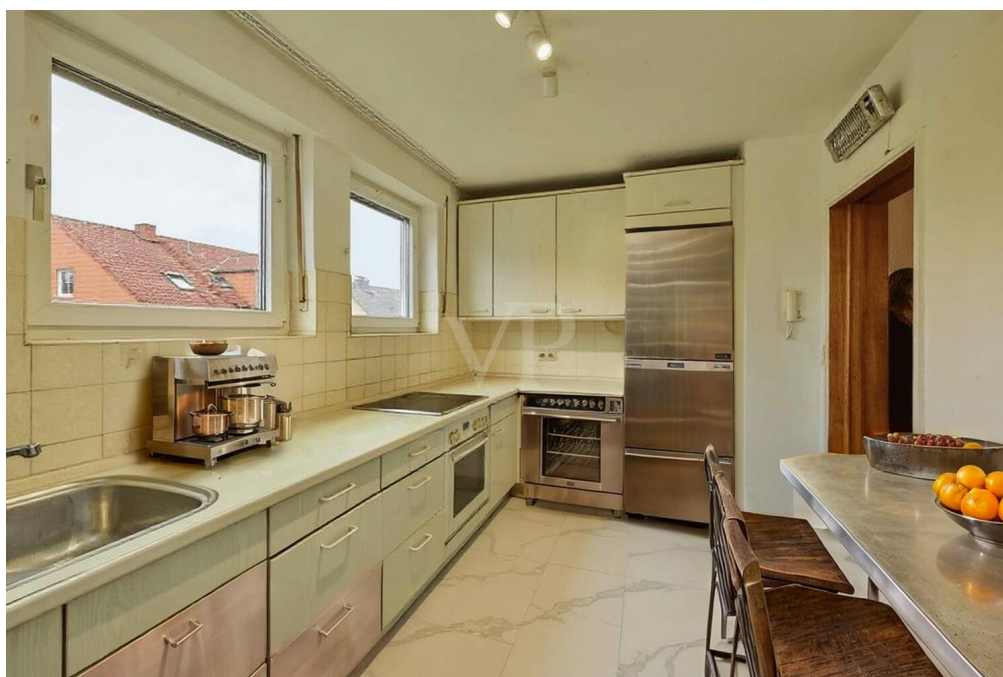
CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



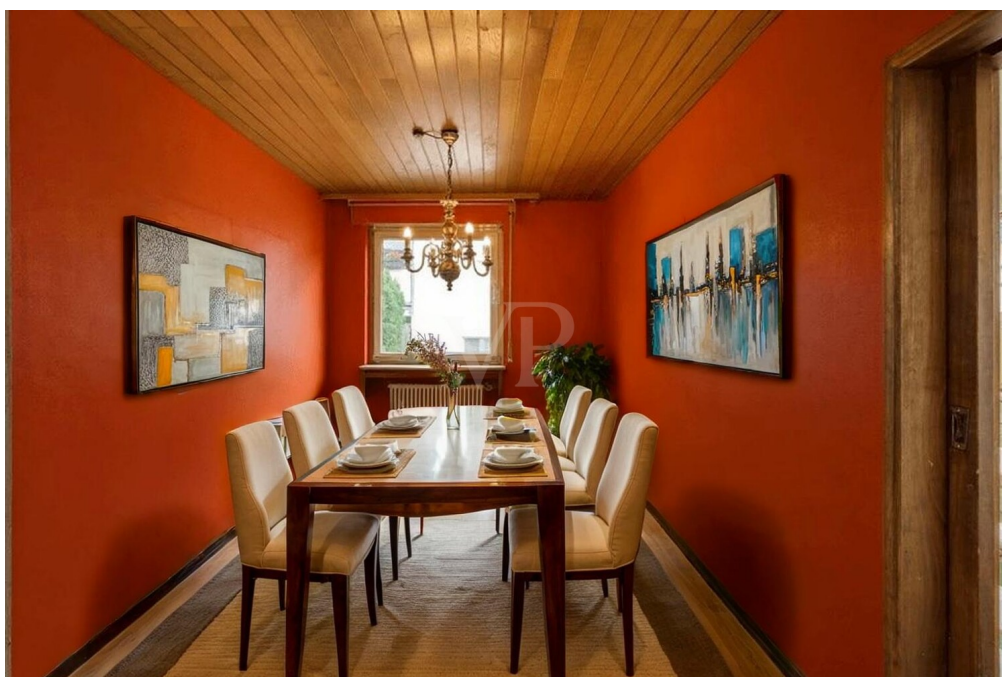
CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



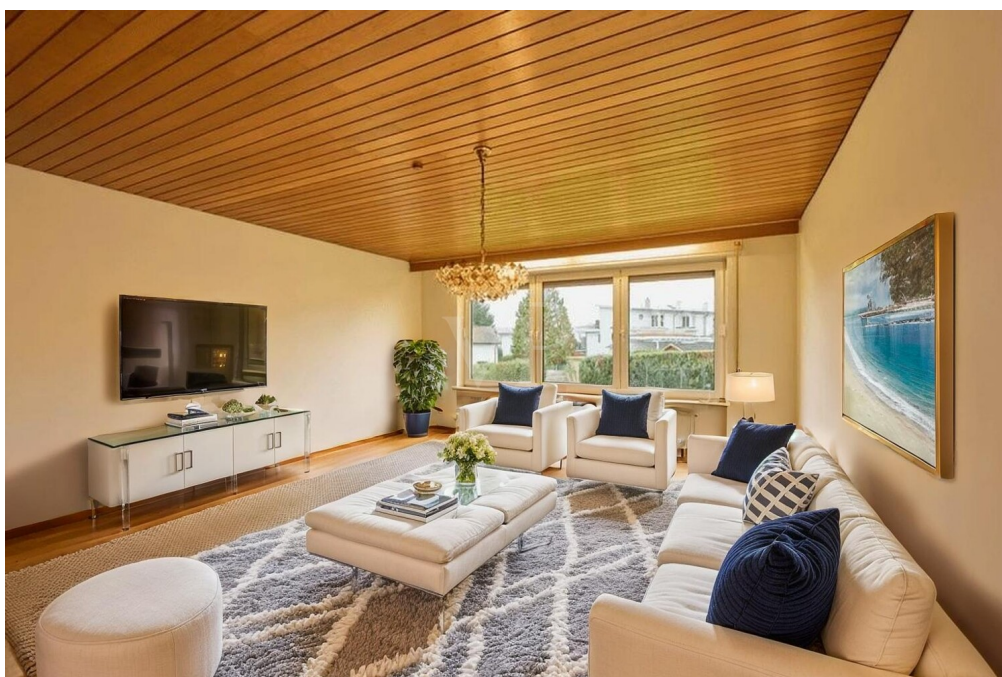
CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



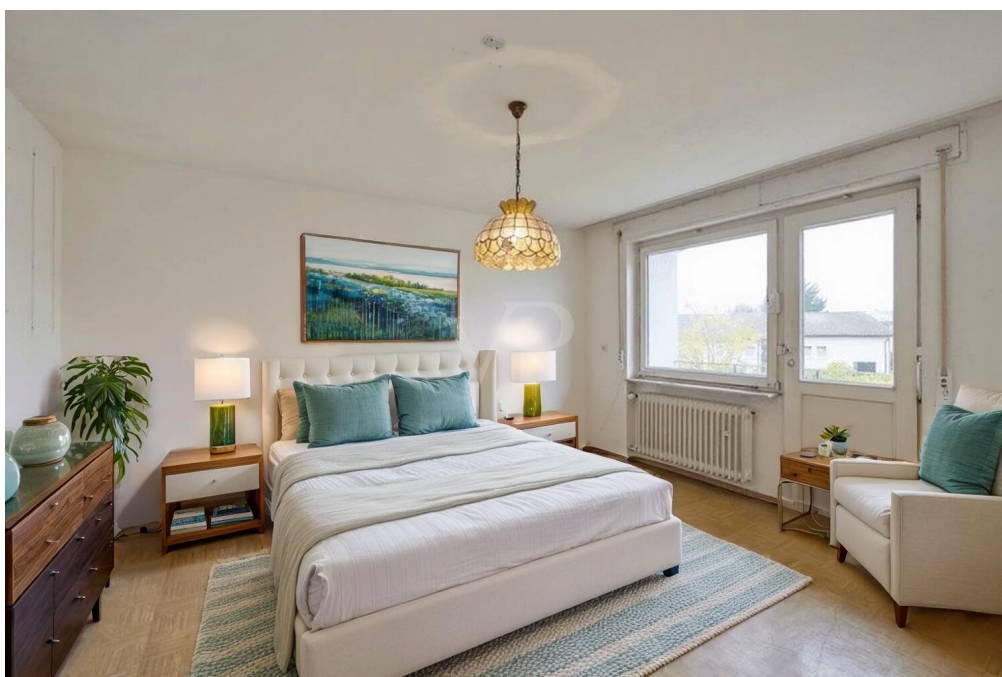
CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



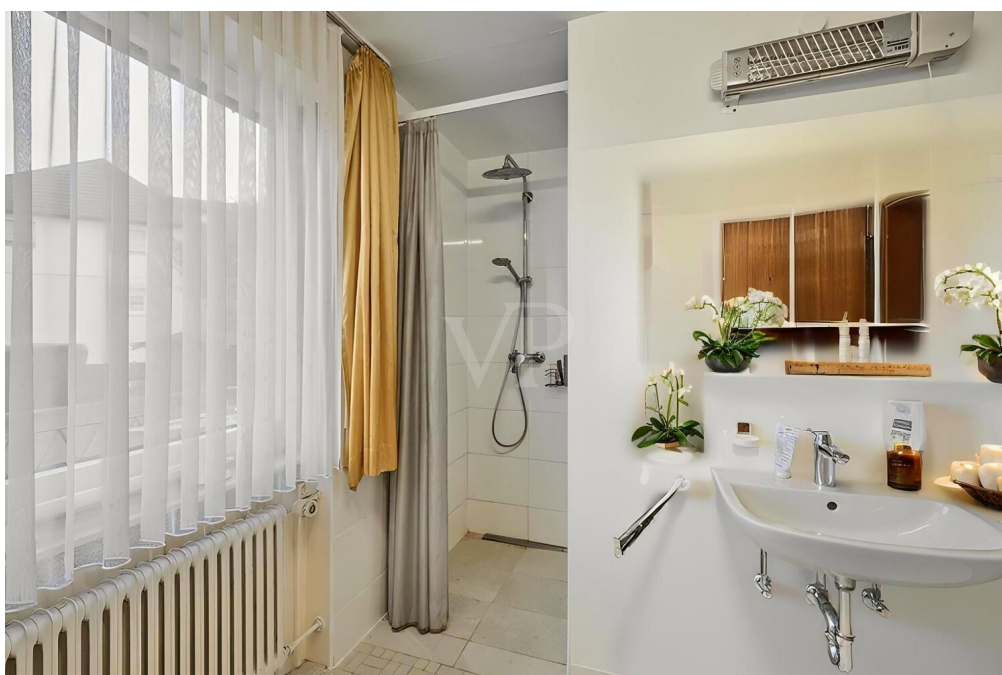
CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06151 - 96 96 83 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

Une première impression

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 172 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 867 m², welches auch als Bauland ausgewiesen ist. Das freistehende sanierungsbedürftige Haus überzeugt durch seine durchdachte Architektur und eine harmonische Raumaufteilung, die komfortables Wohnen ermöglicht.

Das Haus empfängt Sie im Eingangsbereich mit einer offenen und freundlichen Atmosphäre und direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügig geschnittenen Wohnbereich mit schöner Aussicht auf den Garten. Die gut positionierten Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen eine einladende Wohnlandschaft für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich das separate offengehaltene Esszimmer, das ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet. Die offene Gestaltung ermöglicht kurze Wege zur angrenzenden Küche.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Einrichtungsideen zur Verfügung stellen. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick in den Garten eröffnet. Direkt an dieses Zimmer grenzt das Tageslichtbad und sorgt damit für zusätzlichen Komfort auf dieser Etage.

Die insgesamt sechs Zimmer des Hauses ermöglichen ein flexibles Wohnkonzept – ob als klassisches Familienhaus oder für Paare mit Bedarf an Büroräumen und Gästezimmern. Zusätzliche Staufläche findet sich im Keller. Dieser bietet nicht nur Platz für Haushaltsgeräte und Fahrräder, sondern auch weitere Nutzungsmöglichkeiten wie einen Hobby- oder Fitnessraum mit eigenem separaten Zugang.

Der gepflegte Garten mit viel Grünfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden an der frischen Luft. Das weitläufige Grundstück erlaubt zudem die Realisierung individueller Gartenideen, kann aber auch als Bauland weiter genutzt werden.

Für Familien mit mehreren Fahrzeugen stehen eine Doppelgarage sowie zusätzliche öffentliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und

ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

Tout sur l'emplacement

Ober-Ramstadt besticht als lebenswerter Wohnort mit einer harmonischen Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung, eine solide Infrastruktur sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot, das besonders Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Ober-Ramstadt steht somit für eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Nähe und ruhigem Wohnen in grüner Umgebung.

Die familienfreundliche Atmosphäre Ober-Ramstadts zeigt sich besonders in den zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Spielplätze und großzügige Parks wie der MIAG-Park und Petri-Park zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden vielfältige Angebote in unmittelbarer Nähe, die aktive Freizeitgestaltung und gesunde Bewegung fördern.

Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Rostocker Straße, Steinackerstraße und Königsberger Straße gewährleisten eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Bahnhof Ober-Ramstadt in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar ist und schnelle Verbindungen nach Darmstadt und darüber hinaus bietet.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungslandschaft ein besonderer Pluspunkt: Kindertagesstätten wie die „Eiche“ sind in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Eiche-Schule, die Grund- und weiterführende Schulbildung in unmittelbarer Nähe garantiert. Weitere Schulen wie die Hans-Gustav-Röhr-Schule und die Georg-Christoph-Lichtenberg-Schule sind ebenfalls bequem innerhalb von zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet.

Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen, darunter Facharztpraxen und Apotheken, die in nur sechs bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine verlässliche Gesundheitsversorgung sicherstellen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Lidl, PENNY und EDEKA in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen unkompliziert und zeitsparend machen.

Ober-Ramstadt bietet Familien ein rundum überzeugendes Lebensumfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten vereint. Hier finden Sie den

idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche Zukunft zu gestalten – eingebettet in eine lebendige, grüne und bestens vernetzte Stadtlandschaft.

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 252.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com