Ober-Ramstadt / Rohrbach

Raumwunder mit ELW in naturnaher Umgebung

Property ID: 25005028

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 237,6 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 295 m^2

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

At a glance

Property ID	25005028
Living Space	ca. 237,6 m²
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 27 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	29.10.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	51.14 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

The property

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

A first impression

Die hier angebotene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 238 m² und einem Grundstück von ca. 295 m² zeichnet sich durch eine gelungene Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattung aus. Das im Jahr 1994 fertiggestellte Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, und befindet sich in einer attraktiven naturnahen Wohngegend.

Falls Ihnen das Haus zu klein sein sollte oder Sie mit Eltern, Freunden oder Bekannten zusammen wohnen möchten, haben wir die nebenstehende DHH mit ca. 122 qm Wohnfläche auch für Sie im Angebot!

Im Jahr 2015 wurde das obere Badezimmer inklusive der Verrohrung umfassend modernisiert. Gleichzeitig wurde eine neue Gas-Brennwert-Heizungsanlage installiert, die zusätzlich über eine solare Wassererwärmung und Heizungsunterstützung verfügt. Die Elektrik des Hauses wurde ebenfalls in diesem Zuge modernisiert, was zur erhöhten Energieeffizienz beiträgt. Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt zusätzlich für mehr Komfort im Alltag.

2021 wurde der Kachelofen der Immobilie mit einem neuen Brandeinsatz und einem Nachheizelement ausgestattet, was an kühlen Tagen für gemütliche Wärme sorgt. Die Zentralheizung ist zudem ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Die gepflegte Ausstattungsqualität wird durch einige moderne Elemente ergänzt, die den Wohnkomfort erhöht haben.

Der gelungene Schnitt der Immobilie und die großzügige Raumaufteilung ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bieten ausreichend Platz, um sich individuell entfalten zu können. Die Küche, die einen direkten Zugang zur Terrasse bietet, lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Stunden ein.

Das moderne Tageslichtbad im Obergeschoss der Immobilie steigert den Wohlfühlfaktor zusätzlich.
Zusammengefasst bietet diese Doppelhaushälfte eine komfortable und gut durchdachte Wohnlösung für Familien oder Paare, die Wert auf eine gepflegte und gleichzeitig moderne Umgebung legen. Die Kombination aus neuwertiger Heizungsanlage, hochwertigem Kachelofen und Solarunterstützung im Energiemanagement macht die Immobilie zudem attraktiv für bewusst lebende Käufer.

Interessenten, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Zuhause sind, finden hier ideale Voraussetzungen.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist vermietet und bietet für eine Finanzierung erhebliche Vorteile.

Gerne stehen wir ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns.

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

Details of amenities

* Gas Brennwert Heizung
* Wassererwärmung über Solar
* Wasserenthärtungsanlage
* Kachelofen im Erdgeschoss
* Moderne Einbauküche
* Wintergarten
* Tageslichbad

u.v.m.

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rohrbach, einem Vorort von Ober-Ramstadt, der ca. 3km entfernt liegt. Der Ort liegt idyllisch eingebettet zwischen Wäldern, Felder und Wiesen und ist ideal für Naturliebhaber, die dennoch eine gute Anbindung wünschen. Die Höhenlage bietet eine phantastische Fernsicht.

Ober-Ramstadt ist eine Stadt im südlichen Hessen, Deutschland. Gelegen im Landkreis Darmstadt-Dieburg, liegt sie etwa 30 Kilometer südlich von Frankfurt am Main. Die Stadt erstreckt sich über eine malerische Landschaft, die von sanften Hügeln und grünen Feldern geprägt ist.

Ober-Ramstadt hat eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen. Das Stadtbild wird von traditionellen Fachwerkhäusern und modernen Gebäuden geprägt. Die historische Altstadt bietet charmante Gassen und Plätze, die zum Flanieren und Verweilen einladen.

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Darüber hinaus gibt es in Ober-Ramstadt zahlreiche Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und Erholen einladen.

Verkehrstechnisch ist Ober-Ramstadt gut angebunden. Die Autobahn A5 verläuft in der Nähe der Stadt, was eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht. Zudem gibt es einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen nach Darmstadt, Frankfurt und andere umliegende Städte bietet.

Insgesamt bietet Ober-Ramstadt eine angenehme Lebensqualität in einer idyllischen Umgebung mit guter Anbindung an größere Städte und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 51.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com