

Ober-Ramstadt / Rohrbach

# Gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 23005041



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

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

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23005041
Surface habitable	ca. 62,45 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	198.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	89.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété



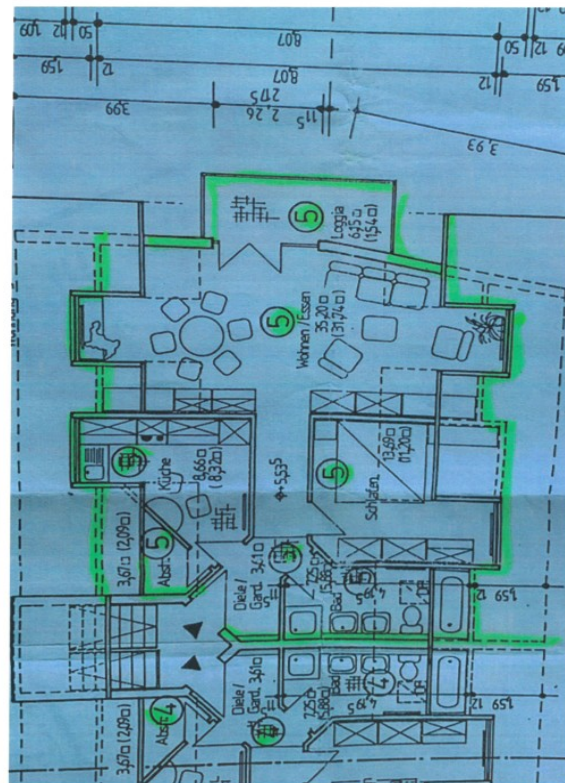
CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Plans d'étage



Grundriss:

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Une première impression

Diese gepflegte vermietete 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in Ober-Ramstadt im Ortsteil Rohrbach und verfügt über einen wunderschönen Balkon mit Blick auf die umliegenden Wiesen und Wälder. Die Wohnung liegt in einem ruhigen und gepflegten 5-Parteienhaus am Ostrand von Ober-Ramstadt und bietet eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, ein Gemeinschaftswaschraum, ein Fahrradkeller sowie ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus. Der Balkon bietet einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen der Natur. Es ist auch möglich, den Garten zu nutzen und die umliegende Landschaft zu erkunden. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Kaltmiete beträgt 500 Euro und die Nebenkosten belaufen sich auf 130 Euro. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 190 Euro. Insgesamt ist diese Wohnung eine attraktive Option für alle, die eine ruhige und gepflegte Wohngegend suchen und die Natur genießen möchten.

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Détails des commodités

- \* Tageslichtbad mit Badewanne
- \* Einbauküche
- \* Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer
- \* Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Innentüren weiß
- \* Doppelverglaste weiße Kunststoff-Fenster mit Rollläden und Fensterbank aus hellem Marmor

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Tout sur l'emplacement

Ober-Ramstadt ist eine Stadt in Hessen, etwa 25 Kilometer südlich von Frankfurt am Main. Rohrbach ist ein Stadtteil von Ober-Ramstadt und liegt im Nordosten der Stadt. Die Gegend ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben und bietet eine malerische Landschaft. In Rohrbach gibt es einige Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Edeka. Die Stadt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und verfügt über eine S-Bahn-Station, die eine schnelle Verbindung nach Frankfurt und Darmstadt bietet. Insgesamt ist Ober-Ramstadt / Rohrbach eine ruhige und angenehme Wohngegend mit einer guten Anbindung an größere Städte und eine schöne Umgebung für Outdoor-Aktivitäten.

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 89.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODE DU BIEN: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Contact

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

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)