

Ober-Ramstadt

Make it your project – realize your dream of owning  
your own family home!

Property ID: 25005054



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

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 867 m<sup>2</sup>

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

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

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## At a glance

Property ID	25005054
Living Space	ca. 172 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	579.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	252.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.01.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



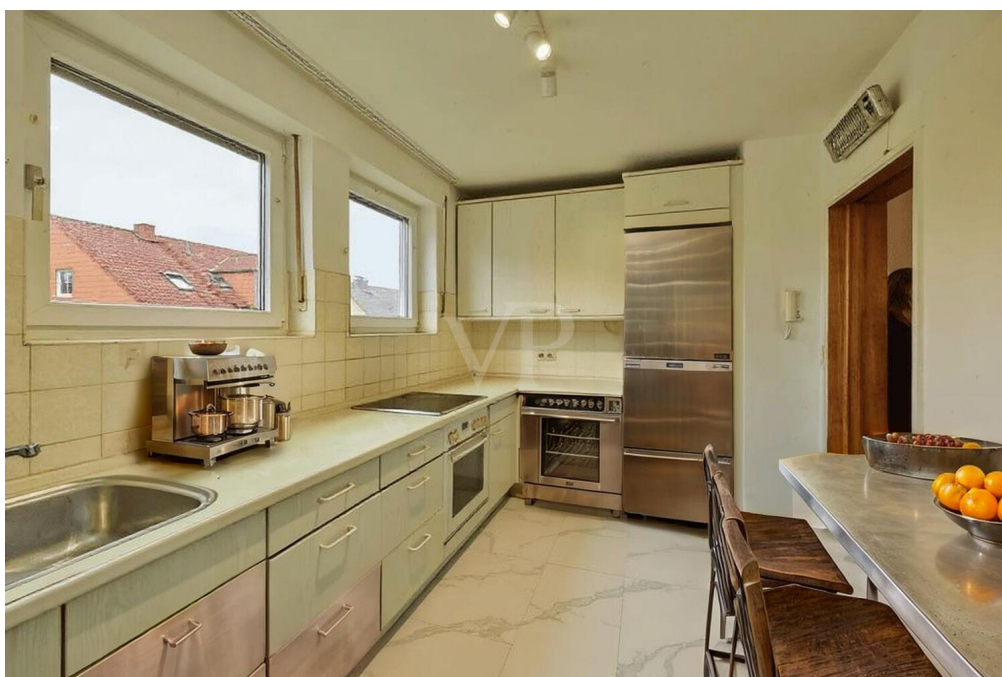
Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



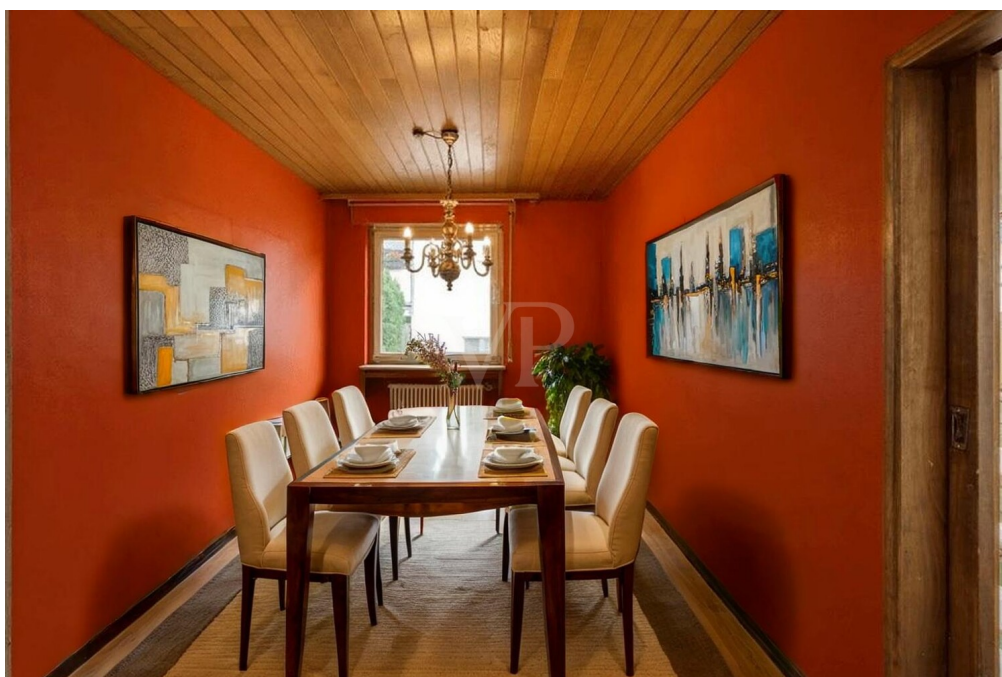
Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



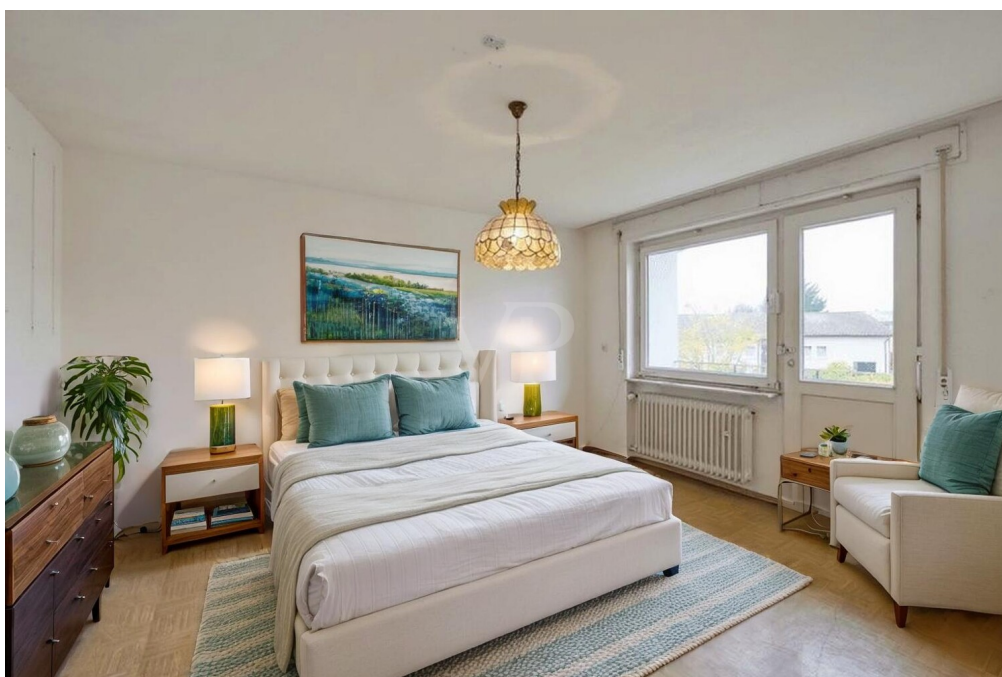
Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



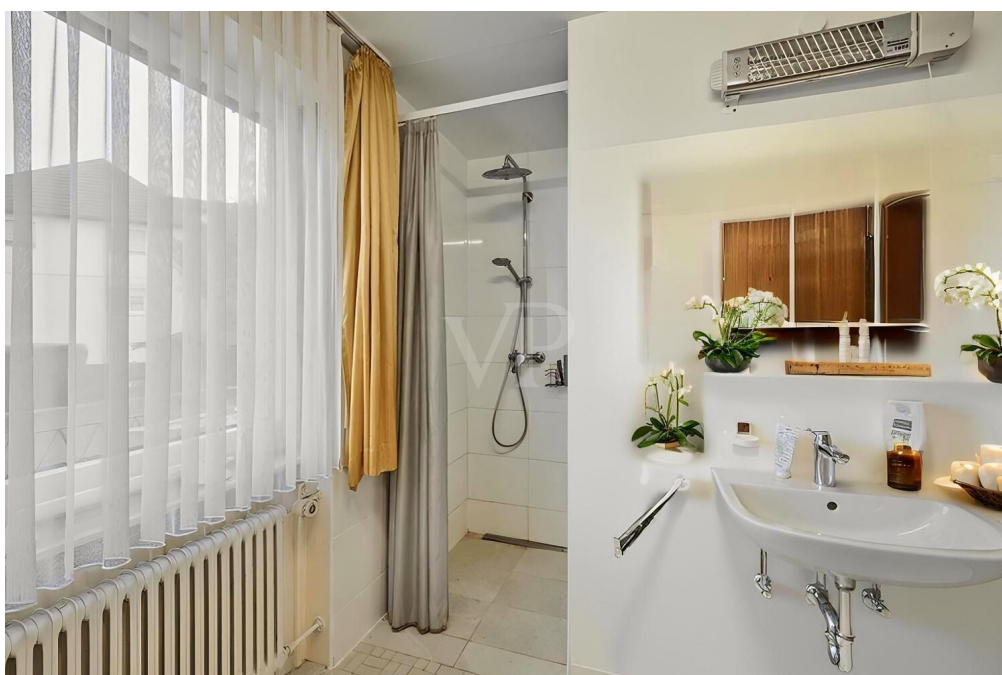
Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## The property



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

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## A first impression

Welcome to a special opportunity: For sale is a generously proportioned detached house with approximately 172 m<sup>2</sup> of living space on a spacious plot of approximately 867 m<sup>2</sup>, which is also designated as building land. This detached house, which requires renovation, impresses with its well-designed architecture and harmonious layout, ensuring comfortable living. The house welcomes you in the entrance area with an open and inviting atmosphere and direct access to the balcony. From here, you enter the generously sized living area with a lovely view of the garden. The well-positioned windows provide pleasant natural light and create an inviting living space for entertaining family and friends. Adjacent to the living room is the separate, open-plan dining room, which offers ample space for a large dining table. The open design allows for easy access to the adjacent kitchen. On the ground floor, there are two spacious bedrooms, offering plenty of room for individual furnishing ideas. One of the bedrooms has access to a balcony with a beautiful view of the garden. Adjacent to this bedroom is the bathroom with natural light, providing additional comfort on this floor. The house's six rooms offer a flexible living concept – whether as a classic family home or for couples needing office space and guest rooms. Additional storage space is available in the basement. This not only provides room for household appliances and bicycles, but also offers further possibilities such as a hobby room or fitness room with its own separate entrance. The well-maintained garden with its ample green space offers numerous opportunities for leisure activities or relaxing hours outdoors. The spacious property also allows for the realization of individual garden ideas and can also be used as building land. For families with several vehicles, a double garage and additional public outdoor parking spaces are available. This well-maintained detached house offers diverse possibilities and sufficient space for individual needs. Please contact us for further information or to arrange a viewing – we look forward to showing you this property in person.

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## All about the location

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.

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 252.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

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