

Ober-Ramstadt / Rohrbach

New price! Spacious living space with a small apartment in a natural setting

Property ID: 25005028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 237,6 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 295 m²

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 m ²
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	530.000 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 m ²
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

This semi-detached house, with approximately 238 m² of living space and a plot of approximately 295 m², boasts a well-designed layout and well-maintained features. Completed in 1994, the house offers a total of 7 rooms, including 6 bedrooms and 2 bathrooms, and is situated in an attractive, nature-oriented residential area. If this house is too small for your needs, or if you wish to live with parents, friends, or acquaintances, we also offer the adjacent semi-detached house with approximately 122 m² of living space. In 2015, the upstairs bathroom, including the plumbing, underwent a complete renovation. At the same time, a new gas condensing boiler was installed, which also features solar water heating and supplemental heating. The electrical system was also modernized during this period, contributing to increased energy efficiency. A water softener further enhances everyday comfort. In 2021, the property's tiled stove was fitted with a new firebox and a secondary heating element, providing cozy warmth on chilly days. Central heating is another advantage of this property. The high-quality finishes are complemented by several modern features that enhance living comfort. The well-designed layout and generous room proportions offer a variety of uses and ample space for individual expression. The kitchen, with direct access to the terrace, is perfect for shared meals and social gatherings. The modern, naturally lit bathroom on the upper floor further enhances the feeling of well-being. In summary, this semi-detached house offers a comfortable and well-designed living solution for families or couples who value a well-maintained yet modern environment. The combination of a nearly new heating system, a high-quality tiled stove, and solar-assisted energy management makes the property attractive to environmentally conscious buyers. Those seeking a spacious and well-equipped home will find ideal conditions here. The self-contained apartment in the basement is currently rented and offers significant advantages for financing. We are happy to provide you with further information. Please contact us.

Property ID: 25005028 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

Details of amenities

- * Gas Brennwert Heizung
- * Wassererwärmung über Solar
- * Wasserenthärtungsanlage
- * Kachelofen im Erdgeschoss
- * Moderne Einbauküche
- * Wintergarten
- * Tageslichtbad
- 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 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: 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