

Ober-Ramstadt

## Faites-en votre projet – réalisez votre rêve de posséder votre propre maison familiale !

**CODE DU BIEN: 25005054**



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

**PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 867 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	579.000 EUR
Surface habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2003
Chambres à coucher	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1970	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	252.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propriété



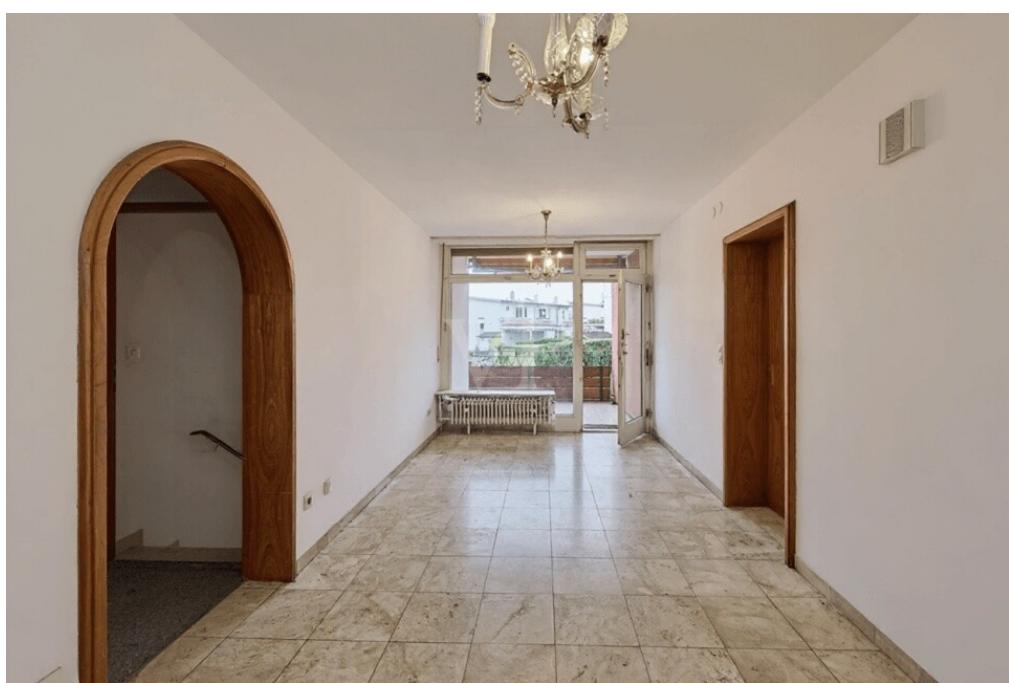
CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La propriété



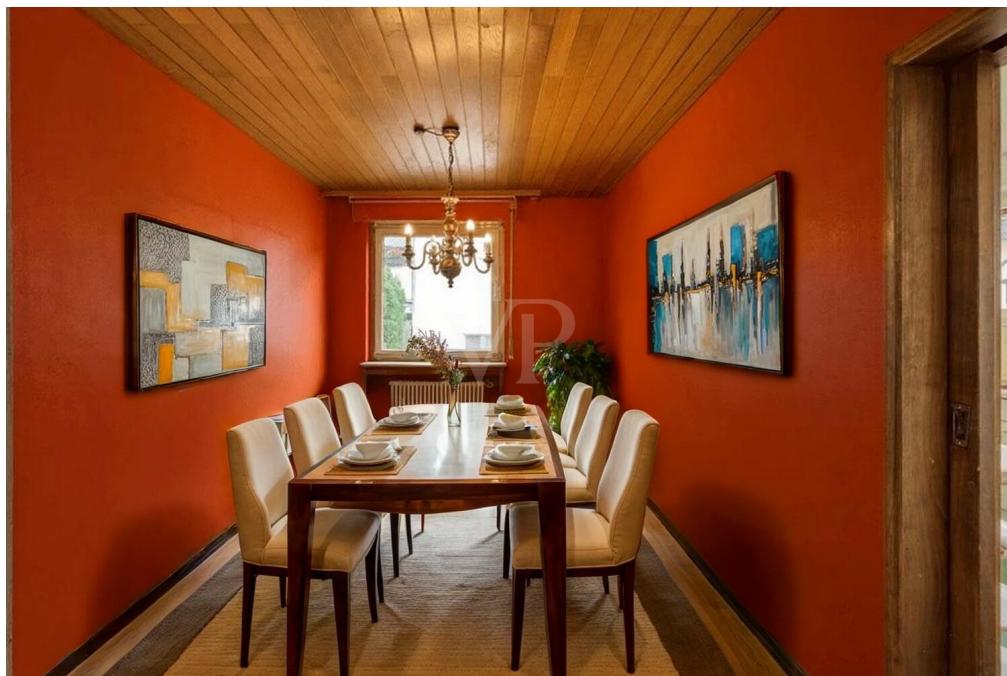
CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## 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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**CODE DU BIEN: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle : une maison individuelle aux proportions généreuses est à vendre. Offrant environ 172 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle est implantée sur un terrain constructible d'environ 867 m<sup>2</sup>. Cette maison, nécessitant des travaux de rénovation, séduit par son architecture soignée et son agencement harmonieux, garantissant un confort de vie optimal. L'entrée, à l'atmosphère ouverte et accueillante, donne directement sur un balcon. De là, vous accédez à un séjour spacieux offrant une jolie vue sur le jardin. Les fenêtres bien placées laissent entrer une agréable lumière naturelle et créent un espace convivial idéal pour recevoir famille et amis.

Attenante au séjour se trouve la salle à manger ouverte, suffisamment spacieuse pour accueillir une grande table. Son agencement ouvert facilite l'accès à la cuisine. Au rez-de-chaussée, deux chambres spacieuses offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. L'une d'elles s'ouvre sur un balcon offrant une vue magnifique sur le jardin. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est attenante à cette chambre et apporte un confort supplémentaire à ce niveau. Cette maison de six pièces offre une grande flexibilité d'aménagement, idéale pour une famille classique ou pour un couple ayant besoin d'un bureau et de chambres d'amis. Un espace de rangement supplémentaire est disponible au sous-sol. Celui-ci peut non seulement accueillir des appareils électroménagers et des vélos, mais aussi offrir d'autres possibilités, comme une salle de loisirs ou une salle de sport avec entrée indépendante. Le jardin bien entretenu, avec ses vastes espaces verts, offre de nombreuses possibilités de détente et de loisirs en plein air. Le terrain spacieux permet également de concrétiser des projets d'aménagement paysager personnalisés et peut être construit. Pour les familles possédant plusieurs véhicules, un garage double et des places de stationnement extérieures publiques sont disponibles. Cette maison individuelle, en excellent état, offre de multiples possibilités et un espace suffisant pour répondre à tous les besoins.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite ; nous serons ravis de vous faire découvrir cette propriété.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

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

---

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