

Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Nouveau prix ! Maison jumelée bien entretenue dans un cadre naturel.

CODE DU BIEN: 25005027



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

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,08 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 295 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

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

**CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005027
Surface habitable	ca. 122,08 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	480.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 75 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	51.14 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2014



CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1998 et en excellent état, offre environ 122 m<sup>2</sup> de surface habitable. Sur un terrain d'environ 295 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour un confort optimal dans un cadre naturel. Si cette maison est trop petite pour vos besoins, ou si vous souhaitez vivre avec vos parents, des amis ou des connaissances, nous proposons également la maison jumelée adjacente, d'une surface habitable d'environ 238 m<sup>2</sup>. Cette maison, en parfait état, comprend six pièces au total, dont cinq chambres et deux salles de bains. Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée, de toilettes invités, d'une chambre d'amis ou d'un bureau, d'un grand séjour, d'une salle à manger avec véranda et d'une cuisine avec buanderie. À l'étage, vous trouverez une grande salle de bains baignée de lumière naturelle, les chambres I et II, ainsi qu'une mezzanine idéale pour se détendre avec un bon livre. Le sous-sol offre deux pièces avec entrées indépendantes et une salle de bains avec baignoire, offrant ainsi un espace de vie supplémentaire. Le système de chauffage moderne est installé dans une chaufferie séparée. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire. Veuillez nous contacter.

CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Détails des commodités

- \* Gas Brennwert Heizung
- \* Wassererwärmung über Solar
- \* Wasserenthärtungsanlage
- \* Galerie im OG
- \* Wintergarten
- \* Großes Tageslichtbad
- \* Im UG mehrere Räume zur wohnungsähnlichen Nutzung u.v.m.

**CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
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.

CODE DU BIEN: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## 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

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

---

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