

Ober-Ramstadt

## Machen Sie es zu Ihrem Projekt - verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Familienhaus!

????????? ??????????: 25005054



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

????? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 172 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 867 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ???????????????
- ??????????? ???????????????

????????? ??????????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25005054
???????????	ca. 172 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1970
????? ????????????	2 x ??????

????? ????????	579.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2003
???????????	???????
???????????	
???????	???????, WC ???????????, ???????????

???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## ????????? ??????

???????????	????????? ????????
???????????	
???? ????????????	??????
???????????????	25.01.2034
???????????????????	
?????? ???	
???? ????????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	252.20 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
?????? ????????????????	1970
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ??????



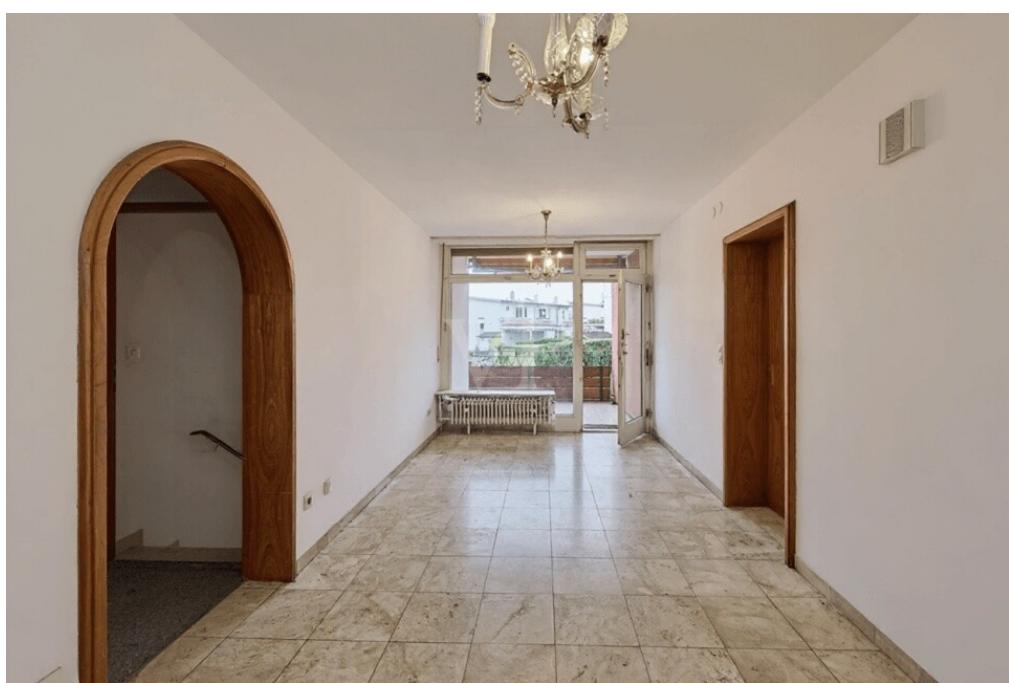
???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ??????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ??????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ??????



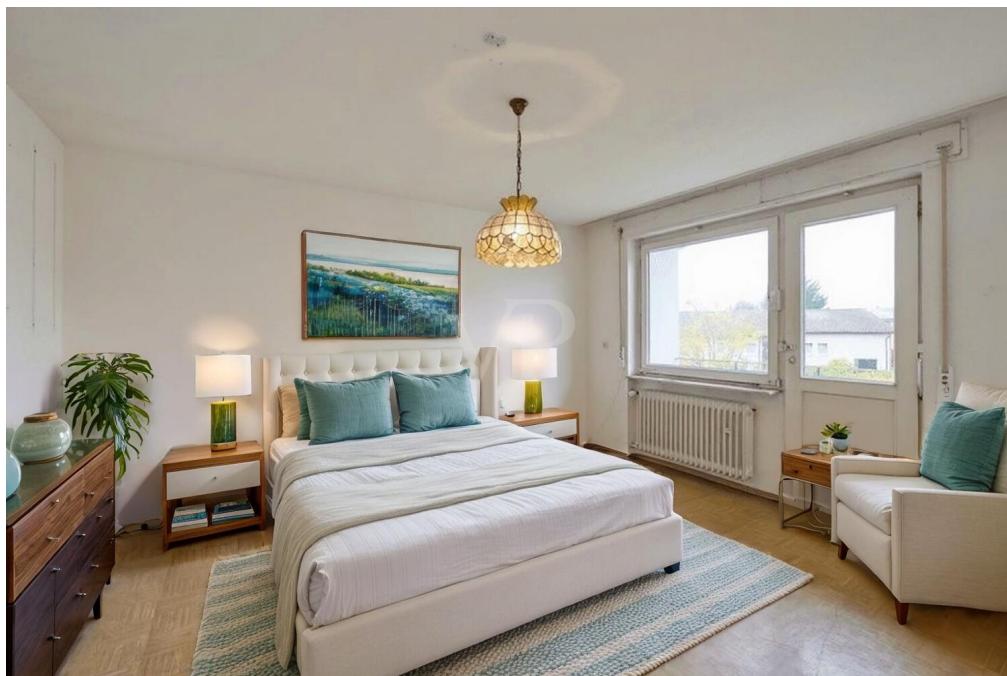
?????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ??????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ??????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

?? ???????



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

???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## ??? ????? ????????

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 867 m<sup>2</sup>, welches auch als Bauland ausgewiesen ist. Das freistehende sanierungsbedürftige Haus überzeugt durch seine durchdachte Architektur und eine harmonische Raumaufteilung, die komfortables Wohnen ermöglicht.

Das Haus empfängt Sie im Eingangsbereich mit einer offenen und freundlichen Atmosphäre und direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügig geschnittenen Wohnbereich mit schöner Aussicht auf den Garten. Die gut positionierten Fenster sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen eine einladende Wohnlandschaft für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich das separate offen gehaltene Esszimmer, das ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet. Die offene Gestaltung ermöglicht kurze Wege zur angrenzenden Küche.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Einrichtungsideen zur Verfügung stellen. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick in den Garten eröffnet. Direkt an dieses Zimmer grenzt das Tageslichtbad und sorgt damit für zusätzlichen Komfort auf dieser Etage.

Die insgesamt sechs Zimmer des Hauses ermöglichen ein flexibles Wohnkonzept – ob als klassisches Familienhaus oder für Paare mit Bedarf an Büroräumen und Gästezimmern. Zusätzliche Staufläche findet sich im Keller. Dieser bietet nicht nur Platz für Haushaltsgeräte und Fahrräder, sondern auch weitere Nutzungsmöglichkeiten wie einen Hobby- oder Fitnessraum mit eigenem separaten Zugang.

Der gepflegte Garten mit viel Grünfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden an der frischen Luft. Das weitläufige Grundstück erlaubt zudem die Realisierung individueller Gartenideen, kann aber auch als Bauland weiter genutzt werden.

Für Familien mit mehreren Fahrzeugen stehen eine Doppelgarage sowie zusätzliche öffentliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und



VON POLL  
REAL ESTATE

ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## ????? ????????????

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

???????? ?????: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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