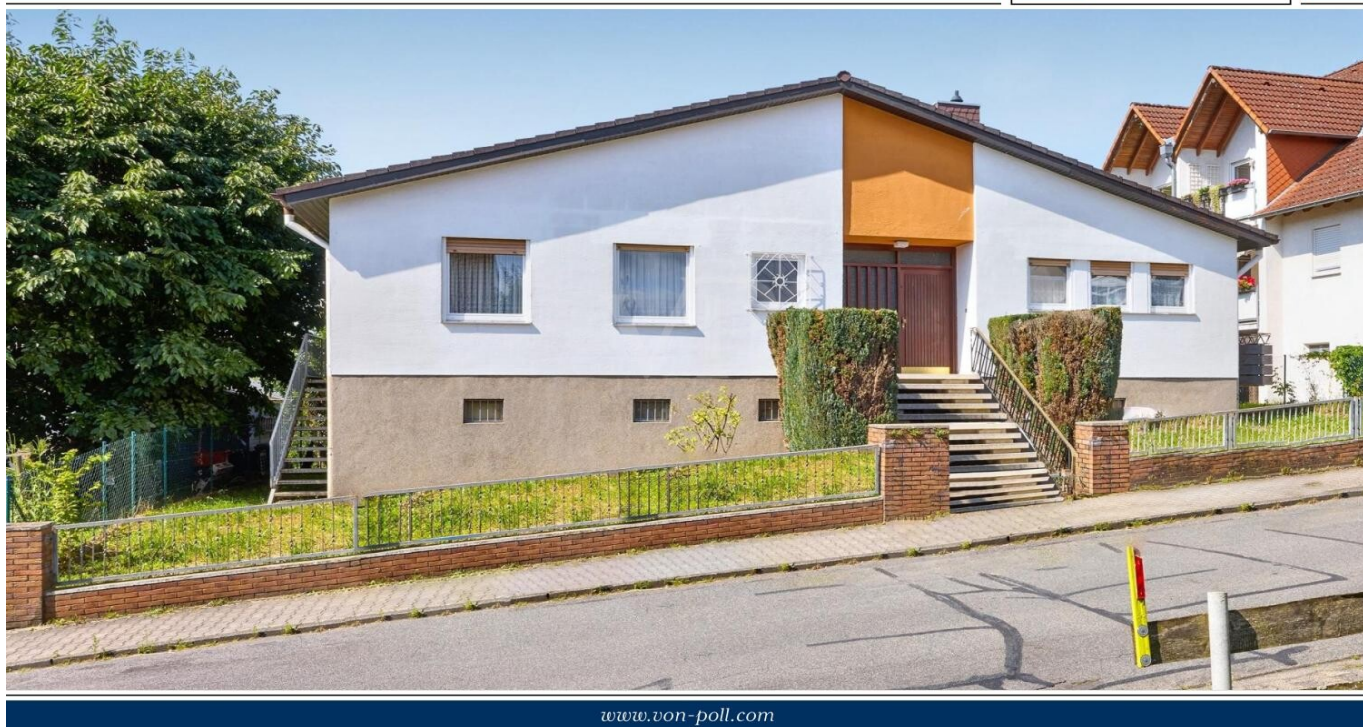


Ober-Ramstadt

Tedd a saját projekteddé – valósítsd meg álmaidat,  
hogyan saját családi otthonod legyen!

VP azonosító: 25005054



VÉTELÁR: 579.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 867 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25005054   |
| Hasznos lakótér       | ca. 172 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 6          |
| Hálósobák             | 2          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1970       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 579.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2003                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Erkély                                                 |

VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.01.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 252.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                       |

VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



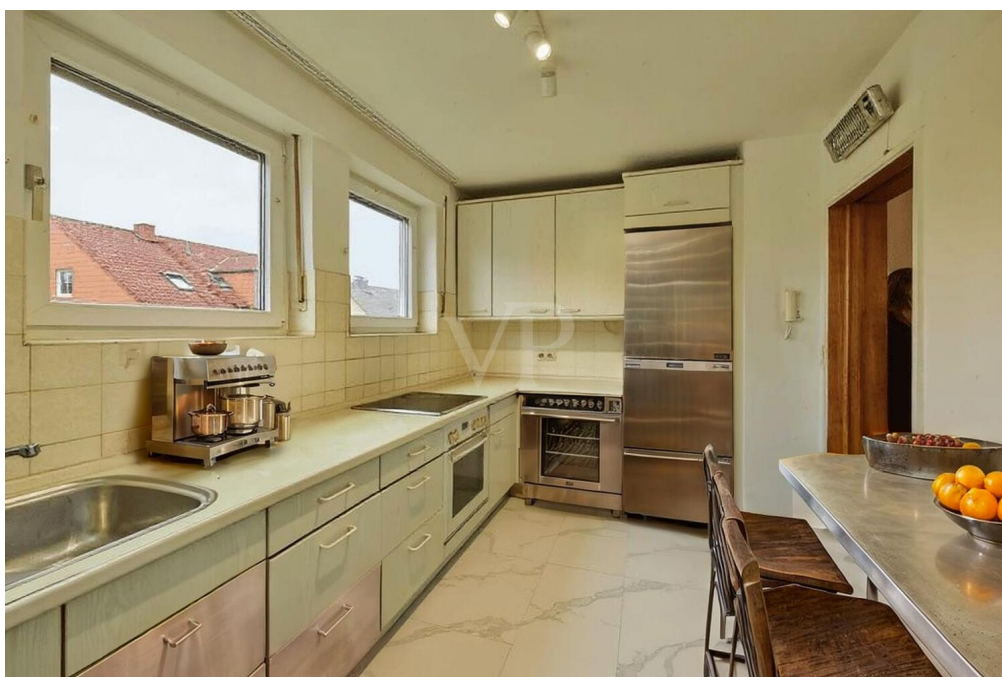
VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



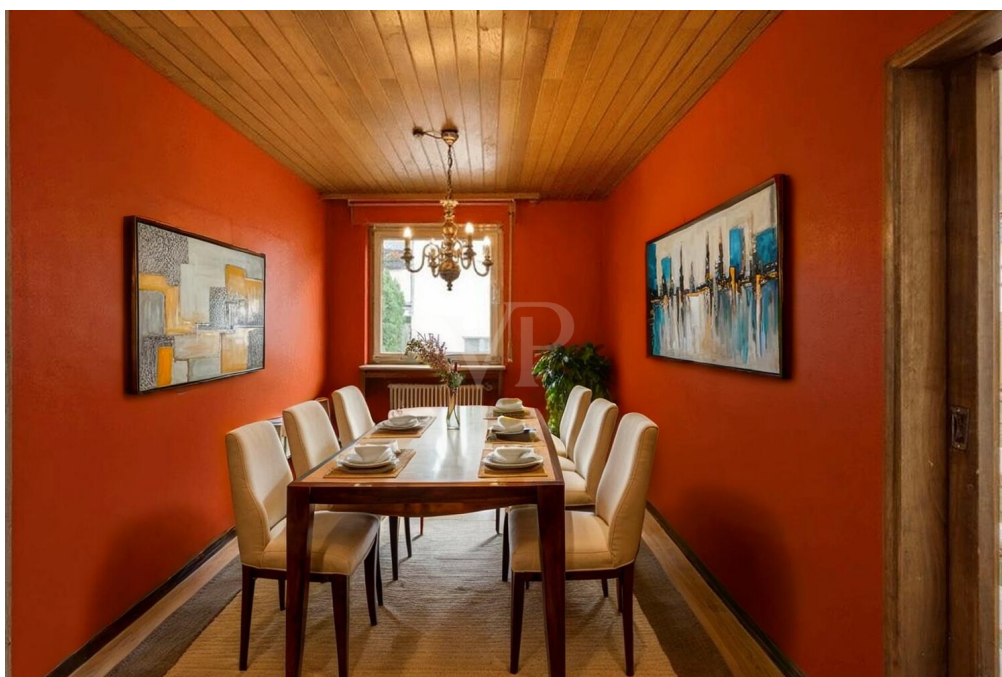
VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



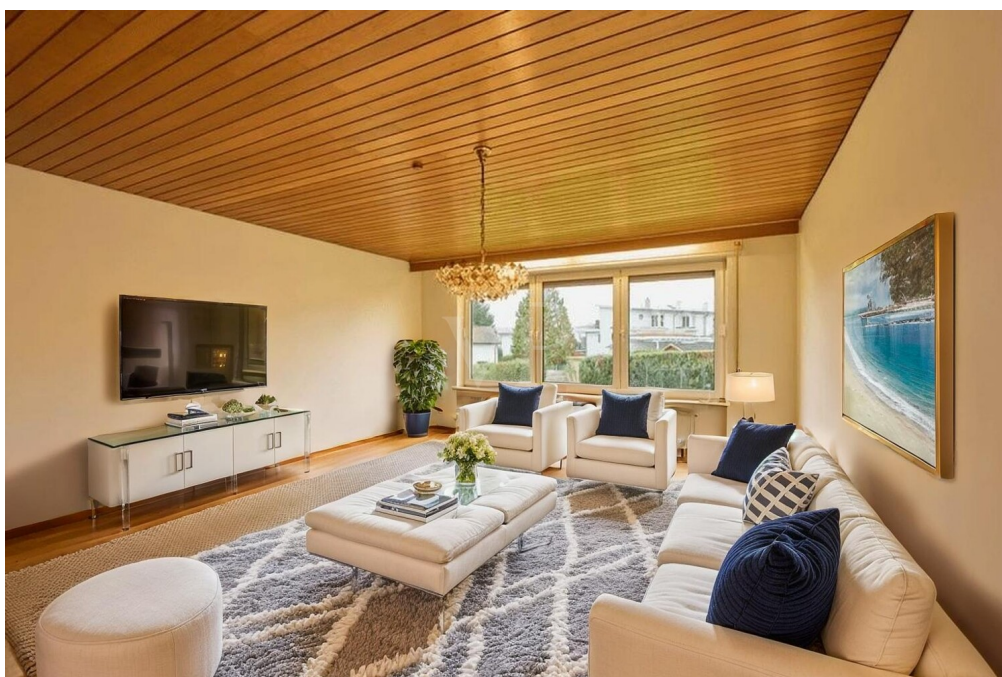
VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



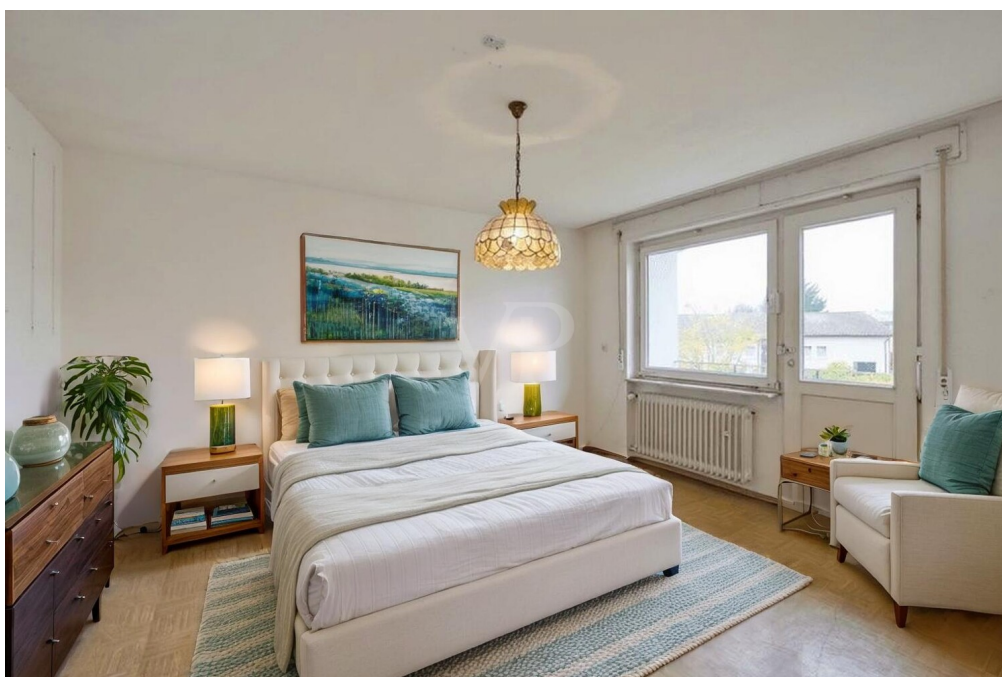
VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



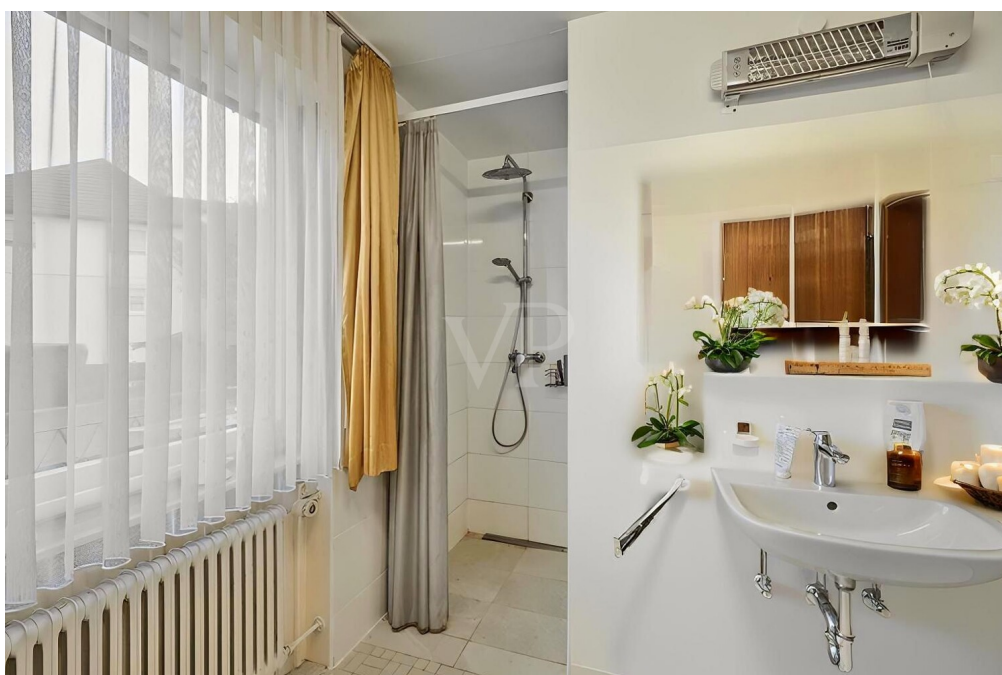
VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Az első benyomás

Különleges lehetőség: Eladó egy nagyvonalú, kb. 172 m<sup>2</sup> lakóterületű családi ház egy tágas, kb. 867 m<sup>2</sup>-es telken, amely egyben építési terület is. Ez a felújításra szoruló családi ház jól megtervezett építészetével és harmonikus elrendezésével lenyugózó, biztosítva a kényelmes életet. A ház a bejáratnál nyitott és hívogató hangulattal, valamint közvetlen erkélykapcsolattal fogadja Önt. Innen léphet be a nagyméretű nappaliba, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a kertre. A jól elhelyezett ablakok kellemes természetes fényt biztosítanak, és hívogató életteret teremtenek a család és a barátok fogadására. A nappali mellett található a különálló, nyitott étkező, amely bőséges helyet kínál egy nagy étkezőasztalnak. A nyitott kialakítás könnyű hozzáférést biztosít a szomszédos konyhához. A földszinten két tágas hálószoba található, amelyek rengeteg teret kínálnak az egyéni berendezési ötletekhez. Az egyik hálószobából egy erkélyre lehet kijutni, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a kertre. Ehhez a hálószobához csatlakozik a természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, amely további kényelmet biztosít ezen a szinten. A ház hat szobája rugalmas lakhatási koncepciót kínál – akár klasszikus családi otthonként, akár irodaterületre és vendégszobákra szoruló párok számára. További tárolóhelyiség áll rendelkezésre az alagsorban. Ez nemcsak háztartási gépeknek és kerékpároknak biztosít helyet, hanem további lehetőségeket is kínál, például egy hobbiszobát vagy egy külön bejáratú fitnessszert. A gondozott kert a tágas zöldterületével számos lehetőséget kínál a szabadidős tevékenységekre vagy a szabadtéri pihentető órákra. A tágas telek lehetővé teszi az egyedi kerti ötletek megvalósítását is, és építési telekként is használható. Több járművel rendelkező családok számára dupla garázs és további nyilvános kültéri parkolóhelyek állnak rendelkezésre. Ez a jól karbantartott családi ház változatos lehetőségeket és elegendő helyet kínál az egyéni igények kielégítésére. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében – örömmel mutatjuk meg Önnek személyesen ezt az ingatlant.

**VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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