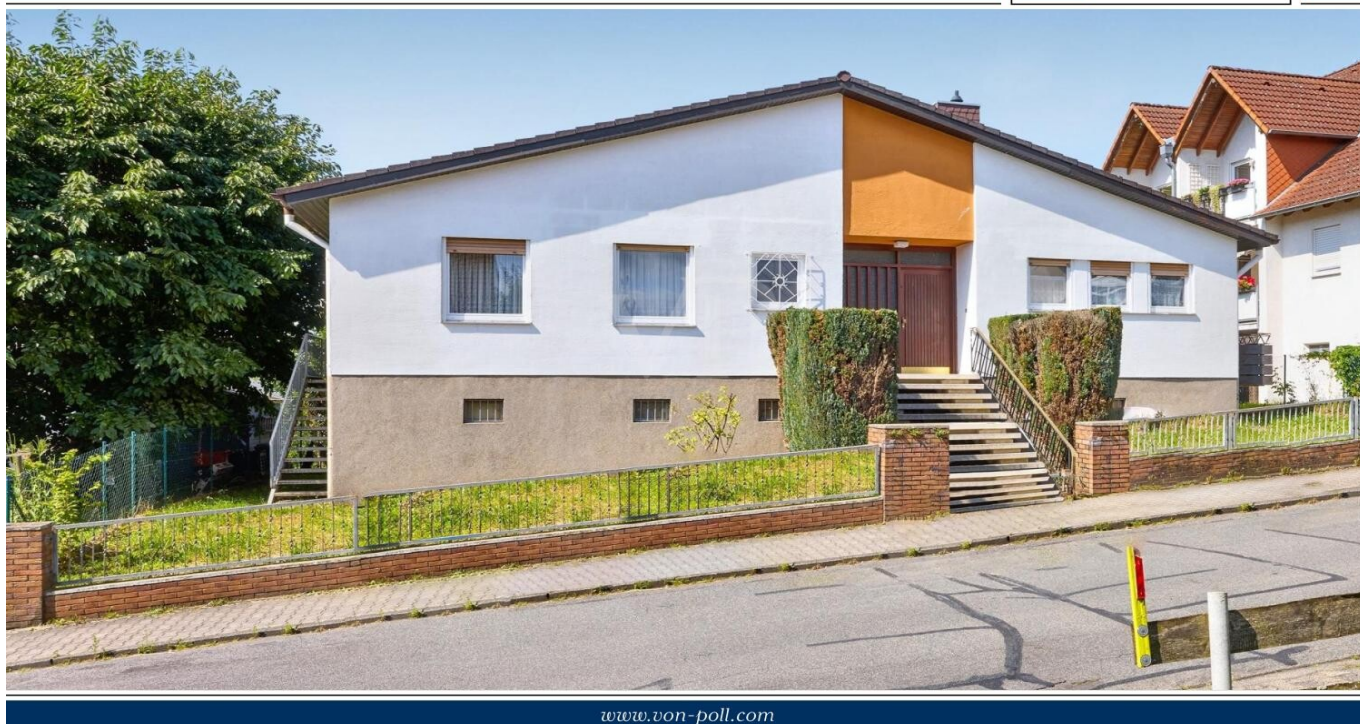


Ober-Ramstadt

Fanne il tuo progetto: realizza il sogno di possedere  
una casa per la tua famiglia!

Codice oggetto: 25005054



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

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 867 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005054
Superficie netta	ca. 172 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2003
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.01.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	252.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970



Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà





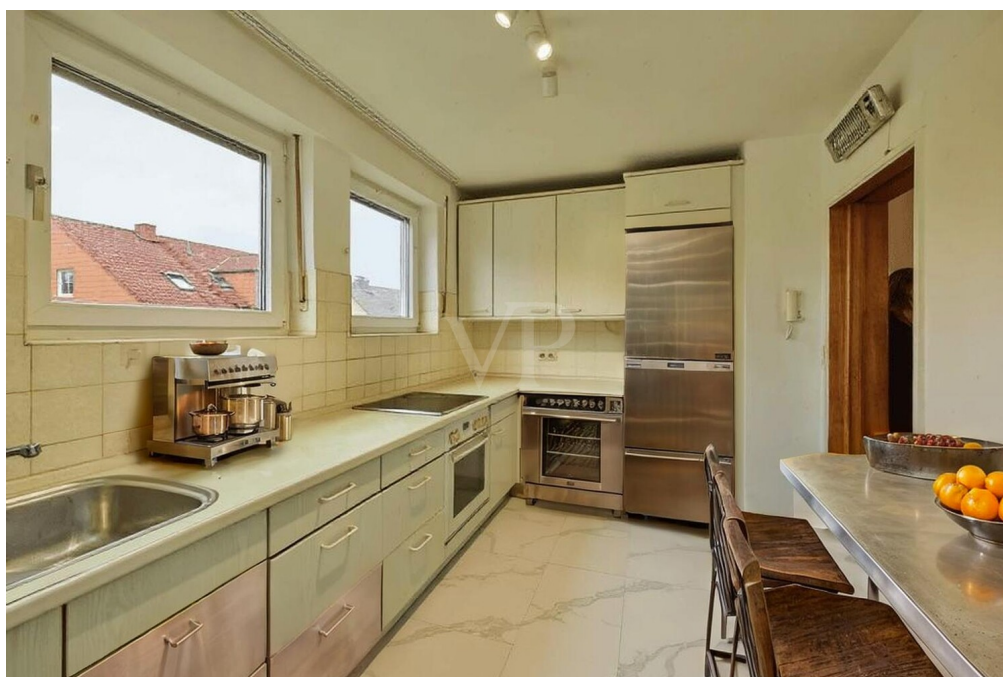
Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

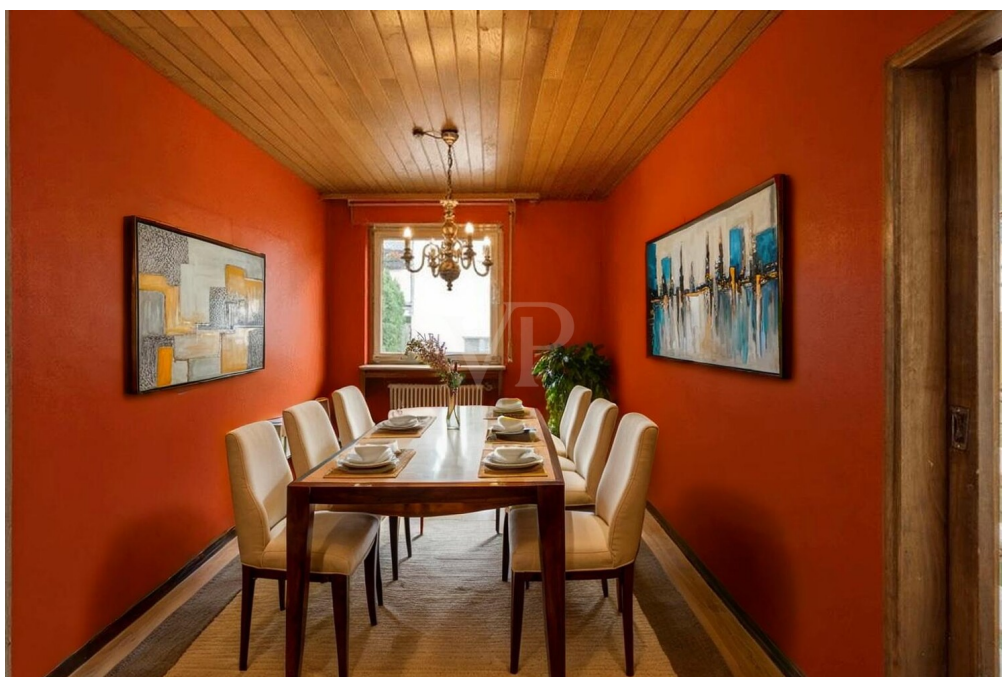
## La proprietà





Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

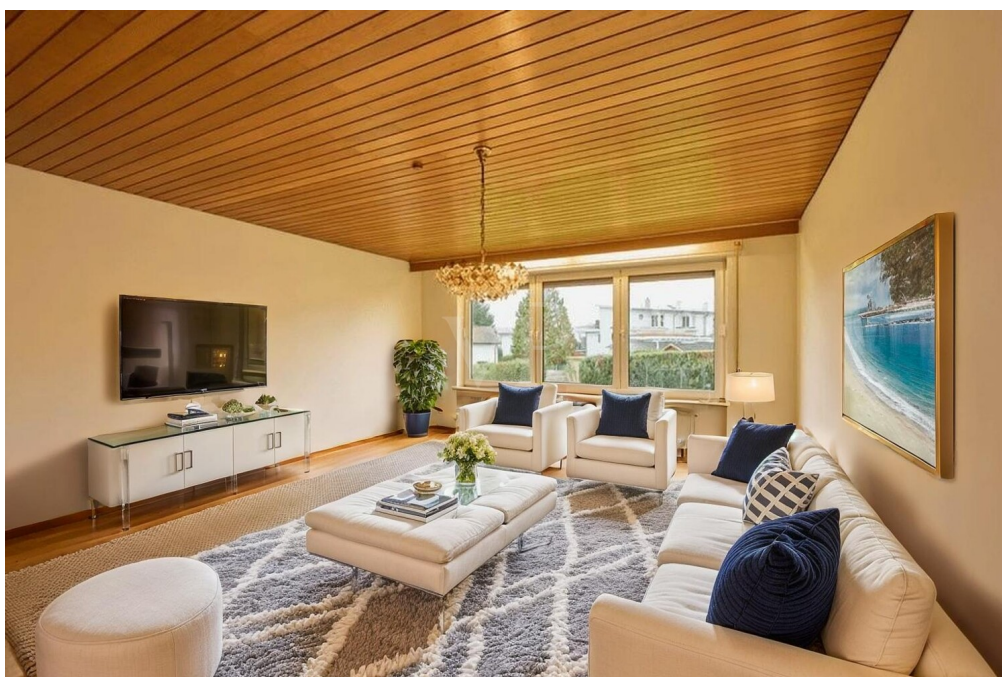
## La proprietà





Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

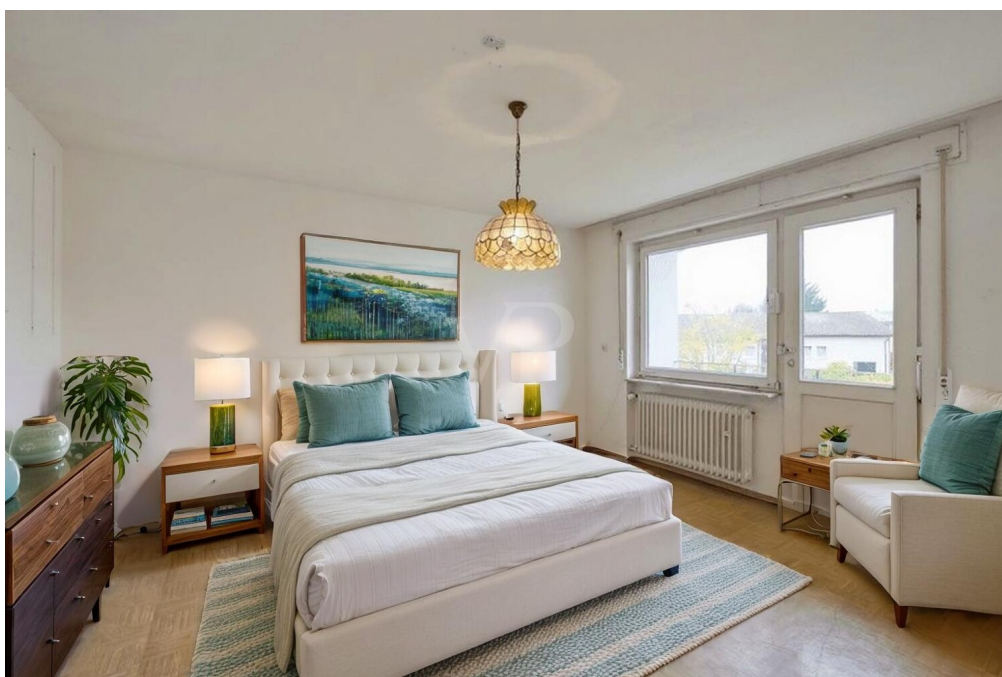
## La proprietà





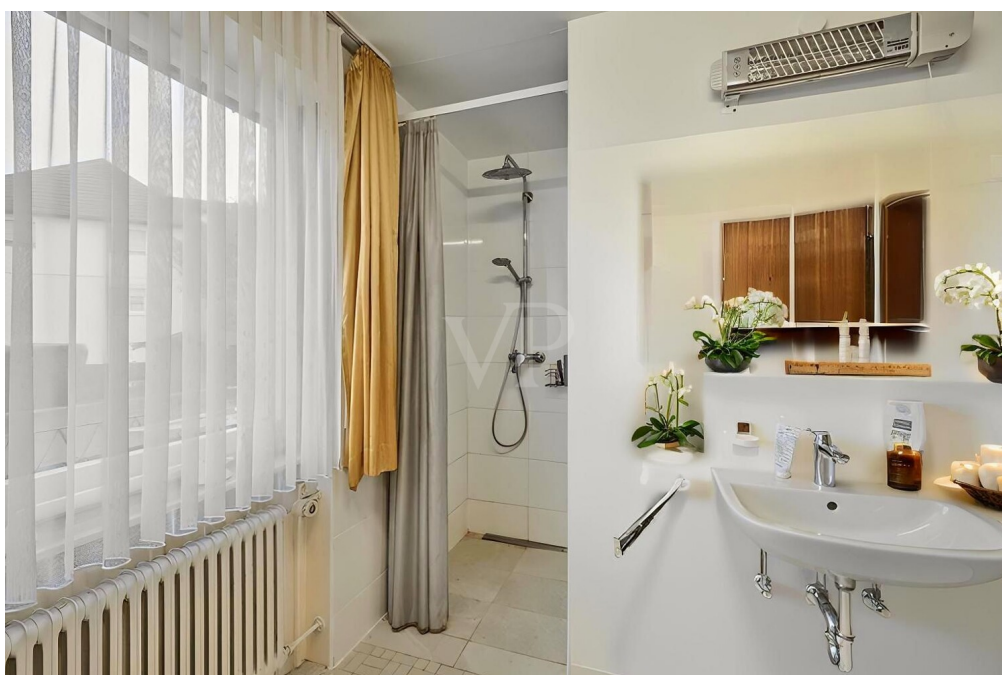
Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Una prima impressione

Benvenuti a un'occasione speciale: in vendita una casa indipendente di ampie dimensioni con circa 172 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 867 m<sup>2</sup>, anch'esso edificabile. Questa casa indipendente, da ristrutturare, colpisce per la sua architettura ben progettata e la disposizione armoniosa, che garantisce un soggiorno confortevole. La casa vi accoglie nell'ingresso con un'atmosfera aperta e invitante e con accesso diretto al balcone. Da qui si accede all'ampia zona giorno con una splendida vista sul giardino. Le finestre ben posizionate garantiscono una piacevole luce naturale e creano un ambiente invitante per intrattenere la famiglia e gli amici. Adiacente al soggiorno si trova la sala da pranzo separata e open space, che offre ampio spazio per un grande tavolo da pranzo. Il design aperto consente un facile accesso alla cucina adiacente. Al piano terra si trovano due ampie camere da letto, che offrono ampio spazio per idee di arredamento personalizzate. Una delle camere da letto ha accesso a un balcone con una splendida vista sul giardino. Adiacente a questa camera da letto si trova il bagno con luce naturale, che offre ulteriore comfort a questo piano. Le sei stanze della casa offrono un concetto abitativo flessibile, sia come classica casa di famiglia che per coppie che necessitano di uffici e camere per gli ospiti. Ulteriori spazi di stoccaggio sono disponibili nel seminterrato. Questo non solo offre spazio per elettrodomestici e biciclette, ma offre anche ulteriori possibilità come una sala hobby o una palestra con ingresso indipendente. Il giardino ben curato con i suoi ampi spazi verdi offre numerose opportunità per attività ricreative o momenti di relax all'aperto. L'ampia proprietà consente inoltre di realizzare idee di giardino personalizzate e può essere utilizzata anche come terreno edificabile. Per le famiglie con più veicoli, sono disponibili un garage doppio e ulteriori posti auto pubblici all'aperto. Questa casa indipendente ben tenuta offre diverse possibilità e spazio sufficiente per le esigenze individuali. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita: non vediamo l'ora di mostrarvi questa proprietà di persona.

**Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25005054 - 64372 Ober-Ramstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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