

Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Nuovo prezzo! Casa bifamiliare ben tenuta in un ambiente naturale

*Codice oggetto: 25005027*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,08 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 295 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

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

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005027	Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Superficie netta	ca. 122,08 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1998	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Superficie lorda	ca. 75 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	51.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2034	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1998, offre circa 122 metri quadrati di superficie abitabile e, grazie a un terreno di circa 295 metri quadrati, offre ampio spazio per vivere comodamente immersi nella natura. Se questa casa è troppo piccola per le vostre esigenze o se desiderate vivere con genitori, amici o conoscenti, offriamo anche la casa bifamiliare adiacente con circa 238 metri quadrati di superficie abitabile! Questa casa ben tenuta dispone di un totale di sei stanze, di cui cinque camere da letto e due bagni, ed è in ottime condizioni. Il piano terra comprende l'ingresso, un bagno per gli ospiti, una camera per gli ospiti o uno studio, un'ampia zona giorno, una sala da pranzo con veranda e la cucina con ripostiglio. Al piano superiore troverete un ampio bagno con luce naturale, le camere da letto I e II e una galleria perfetta per rilassarsi con un buon libro. Il seminterrato offre due stanze con ingressi separati e un bagno con vasca, offrendo ulteriore spazio abitabile. Il moderno impianto di riscaldamento è alloggiato in un locale caldaia separato. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni. Vi preghiamo di contattarci.

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Ulteriori informazioni

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 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

Codice oggetto: 25005027 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

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

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

---

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