



**EXPOSÉ**

**Familienglück mit Naturanschluss: Hofreite auf 1.826 m<sup>2</sup> +VERKAUFT+**



**7 Wochen  
VERKAUFT**

**ECKDATEN**

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 64372 Ober-Ramstadt / Wembach
- Baujahr: 1971
- Zimmerzahl: 6
- Wohnfläche (ca.): 144,53 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 127,49 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 1.826 m<sup>2</sup>
- Anzahl Etagen: 2
- Dachform: Satteldach

**VERKAUFT**  
**€ 440.000,-**

**Immoprofi Andre Zahedi e.K.**

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0  
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Einfamilienhaus

> Ober-Ramstadt / Wembach

> 6 Zimmer

> 144,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004162



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64372 Ober-Ramstadt / Wembach
Baujahr	1971
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	144,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	127,49 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.826 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	440.000,- €
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	243,87 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-05-31
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.03.2026
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese ehemalige Hofreite aus der Zeit um 1900 ist ein Zuhause mit Geschichte - und mit genau dem Raum, den Familien mit 1-2 kleinen Kindern lieben werden. Auf ca. 144,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 6 Zimmer und 2 Bäder: genügend Platz für Kinderzimmer, Homeoffice, Gäste und ein Familienleben, das sich nicht einengen lässt. Man spürt sofort: Hier wurde gelebt, gelacht - und das Haus über die Jahre immer wieder sinnvoll modernisiert.

Das Herzstück ist das außergewöhnlich große Grundstück mit 1.826 m<sup>2</sup>. Besonders die rückwärtige Freifläche fühlt sich an wie ein eigener kleiner

Abenteuerspielplatz - und grenzt direkt an die freie Natur. Während die Kinder über die Wiese rennen, spielen und entdecken, können Sie in Ruhe durchatmen, den Blick ins Grüne genießen und den Alltag einfach draußen lassen.

Neben dem Wohnhaus bietet die Hofreite viel Nutzraum: 127,49 qm Kellerfläche sowie Nutzfläche im Seitenanbau, der früher als Stallung diente - ideal für Werkstatt, Hobby, Lager oder alles, was eine Familie so mitbringt. In der Küche sorgt ein kleiner Werkstattkamin für eine gemütliche Note und eine Extraportion Atmosphäre.

Wichtige Maßnahmen sind bereits erfolgt: Das Dach des Haupthauses wurde 2003 neu gedeckt, das Dach des Anbaus 2010. Das Erdgeschoss wurde ab 1970 modernisiert (Fachwerk teilweise durch Mauerwerk ersetzt). Beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung (1991) mit Heizkörpern; die 3 x 1.000-Liter-Öltanks im Keller stammen aus 2006. Das Tageslichtbad wurde ca. 1990 erneuert, die Erdgeschossfenster sind aus 2006 (Kunststoffisolierverglasung), im Dachgeschoss gibt es noch einfach verglaste Fenster - eine Chance, Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu verbessern. Glasfaser liegt bereits vor dem Haus. Frei werdend im Frühjahr 2026. Für weitere Fragen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin verlangen Sie unseren Immobilienmakler Herrn Nicolas Baitsch. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## Ausstattung:

- Ehemalige Hofreite - Einfamilienfachwerkhaus, teils unterkellert mit Seitenanbau, Platz unter anderem für einen Pkw
- Dach Haupthaus in 2003 neu gedeckt
- Dach im Anbau wurde 2010 neu gedeckt
- Erdgeschoss: 1970 das bestehende Fachwerk gegen Mauern modernisiert.
- Öl-Zentral-Heizung von 1991 mit Heizkörpern
- 3 x 1.000 Liter Öl-Stahltanks im Keller von 2006
- Badezimmer mit Fenster, ca. von 1990
- Fenster im Erdgeschoss: Kunststoffisolierverglasung von 2006
- Fenster im Dachgeschoss einfach verglast.
- Kleiner Werkstattkamin in der Küche
- Glasfaser liegt vor dem Haus.

## Lagebeschreibung:

In Wembach, einem der naturnahen Ortsteile von Ober-Ramstadt, liegt diese ehemalige Hofreite dort, wo Kinder noch unbeschwert draußen sein dürfen - und Eltern dieses gute Gefühl haben, angekommen zu sein. Hier beginnt der Tag nicht mit Verkehrslärm, sondern mit frischer Luft, Vogelstimmen und dem Blick ins Grüne.

Das Herzstück ist das außergewöhnlich große Grundstück mit über 1.800 m<sup>2</sup>: ein echtes Spieleparadies für 1-2 kleine Kinder. Platz für Schaukel, Trampolin, Sandkasten, Planschbecken, Fußballtor - und trotzdem bleibt noch genug Raum für Blumen, Hochbeete oder eine gemütliche Ecke für

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ober-Ramstadt / Wembach

> 6 Zimmer

> 144,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004162



lange Familienabende. Während die Kleinen über die Wiese flitzen, können Sie entspannt auf der Terrasse sitzen, den Alltag ausblenden und einfach zusehen, wie Kindheit passiert.

Wembach verbindet genau das, was Familien suchen: Ruhe, Natur und ein behütetes Umfeld - ohne "ab vom Schuss" zu sein. Ober-Ramstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kitas und Schulen ist gut erreichbar, und auch Darmstadt liegt nah genug für Pendler und spontane Stadtmomente. Ob Waldspaziergang mit Laufrad, Picknick am Nachmittag oder ein kurzer Ausflug ins Umland - hier spielt sich das Leben draußen ab.

Kurz gesagt: Ein Ort, an dem kleine Kinder groß werden dürfen - und Eltern endlich das Zuhause finden, das nach Freiheit, Geborgenheit und Familienzeit schmeckt.

## Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist ImmoProf. Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Ober-Ramstadt, Wembach und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständigem Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

## Objektbilder:



Strassenansicht



Innenhof



Garten



Strassenansicht im Winter

ImmoProf. Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt  
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoProf. Andre Zahedi e.K. ° www.immoProf. Andre Zahedi e.K. de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt / Wembach
- > 6 Zimmer

- > 144,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004162



Spielwiese



Seitenanbau



Innenhof



Wohnküche



Innenhof



Wohnküche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt / Wembach
- > 6 Zimmer

- > 144,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004162



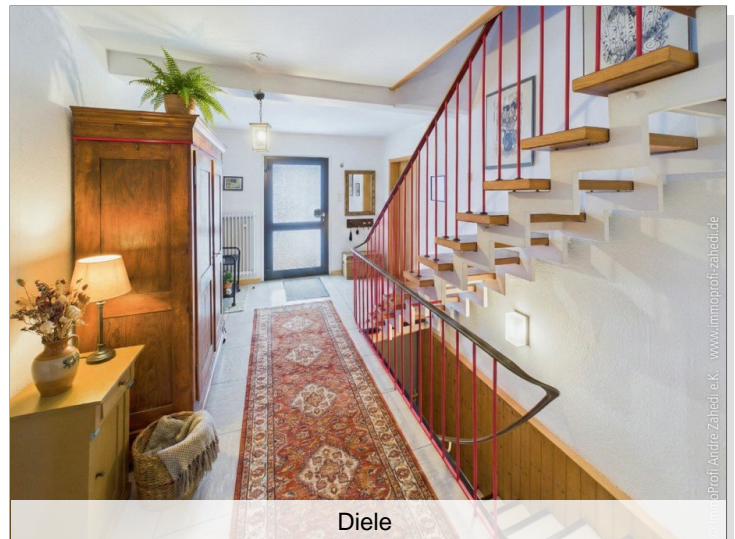
Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Diele



Wohnzimmer



2 Kinderzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt / Wembach
- > 6 Zimmer

- > 144,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004162



Kinderzimmer mit Duschbad



Flur im DG



Badezimmer



Schlafzimmer im DG



Duschbad



Kinderzimmer im DG



> Einfamilienhaus

> Ober-Ramstadt / Wembach

> 6 Zimmer

> 144,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004162



## AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,