



EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme in  
Ober-Ramstadt +VERKAUFT+



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64372 Ober-Ramstadt  
Baujahr: 1905  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 113,73 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 89,26 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 496 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**VERKAUFT**  
**€ 265.000,-**

**Immoproti Andre Zahedi e.K.**

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

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 4 Zimmer

- > 113,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002815



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64372 Ober-Ramstadt
Baujahr	1905
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	113,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	89,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	496 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	265.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	317,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1905
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab August 2014
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

## Objektbeschreibung:

In ruhiger und sonniger Wohnlage in Ober-Ramstadt befindet sich dieses schicke und gepflegte freistehende Einfamilienhaus mit Garage. 1905 erbaut und ab 1992 bis 2012 renoviert und modernisiert bietet Ihnen Ihr zukünftiges Domizil auf 496 m<sup>2</sup> liebevoll angelegtem Sonnengrundstück 113,73 qm Wohnfläche, Wohnküche mit Einbauküche, Wohnzimmer, Badezimmer mit Wanne und Duschkabine, 3 Schlafzimmer, überdachte Terrasse, großer Balkon, Kellerräume, massiver Geräteschuppen, Garage mit elektrischem Tor, neue Viessmann Gaszentralheizung-Brennwerttechnik von 2002, Kunststofffenster mit Sprossen, Rolläden und Klappläden. Ideal für eine junge Familie die auch Spass am Garten haben. Heizkosten mtl. ca. 110,- Euro. Freiwerdend ab August 2014. Gleich anrufen! Exklusivverkauf nur über ImmoProf. Andre

Zahedi aus Darmstadt.

## Ausstattung:

- 1992 Elektroleitungen und Fenster sowie Badezimmer erneuert
  - 2002 Heizung wurde auf Gas umgestellt und mit einer Viessmann Brennwert Heizung modernisiert
  - 2010 Wohnküche neuer Echtholzparkett
  - 2012 Haus wurde neu angelegt
- Garage mit elektrischem Tor und Pkw-Stellplatz noch im Hof!

## Lagebeschreibung:

Ober-Ramstadt liegt an der B 426 und der L 3104 und ist durch die Odenwaldbahn an Darmstadt, Frankfurt am Main sowie Erbach und Eberbach angebunden.

Die Buslinien O, K 56 und 678 (nur Spätverkehr) verbinden Ober-Ramstadt mit Darmstadt, Modautal, sowie Fischbachtal und Roßdorf. Die Stadtbuslinien OR1 und OR2 sind in der Stadt Ober-Ramstadt jeweils stündlich unterwegs.

Ober-Ramstadt grenzt im Norden an die Gemeinde Roßdorf, im Osten an die Stadt Reinheim, im Südosten an die Stadt Groß-Bieberau, im Süden an die Gemeinde Modautal, im Westen an die Gemeinde Mühlthal, sowie im Nordwesten an die kreisfreie Stadt Darmstadt.

## Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProf. Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Ober-Ramstadt und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 4 Zimmer

- > 113,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002815



Blick auf Einfahrt



Überdachte Terrasse



Schatten unter Apfelbaum



Blick vom Garten



Ansicht vom Grten



Wohnküche inkl. EBK

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 4 Zimmer

- > 113,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002815



Wohnküche



Wohnzimmer



Wohnküche mit Terrasse



Schlafzimmer im DG



Wohnzimmer



Badezimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 4 Zimmer

- > 113,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: iz00002815



Badezimmer



> Einfamilienhaus

> Ober-Ramstadt

> 4 Zimmer

> 113,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002815



## 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,