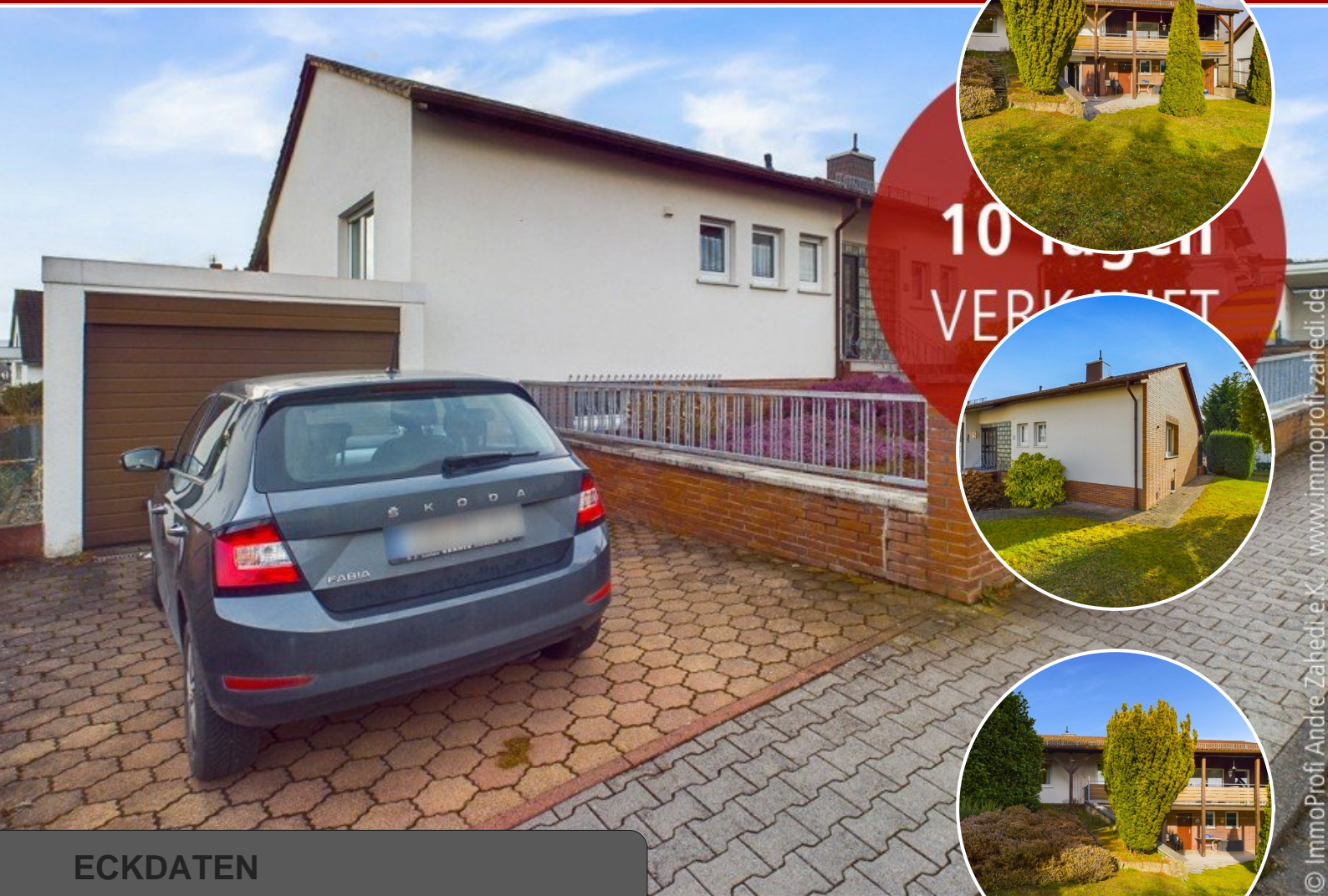




EXPOSÉ

**Freistehendes Einfamilienhaus mit großem
Sonnengarten**



10 Tage
VERKAUFT

ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 64372 Ober-Ramstadt
- Baujahr: 1968
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 159,70 m²
- Nutzfläche (ca.): 101,30 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 960 m²
- Anzahl Etagen: 1
- Balkon: ja

VERKAUFT
€ 475.000,-

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

© ImmoProf Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Einfamilienhaus
> Ober-Ramstadt
> 5 Zimmer

> 159,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004045



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 64372 Ober-Ramstadt |
| Baujahr | 1968 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 159,70 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 101,30 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 960 m ² |
| Kaufpreis | 475.000,- € |
| Anzahl Etagen | 1 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Dachform | Satteldach |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Endenergiebedarf | 265,80 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2035-01-29 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | H |
| Energieausweis Baujahr | 1968 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| WC | 1 |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | kurzfristig |
| Provision für Käufer | 3,57 % inkl. MwSt. |

Objektbeschreibung:

In einer kinderfreundlichen und ruhigen Wohnlage im Wohngebiet "Eiche" in Ober-Ramstadt, im Einzugsgebiet von Darmstadt, erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus mit viel Charme und Potenzial. Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1968 wurde zwischen 1992 und 2001

teilweise modernisiert und bietet auf einem großzügigen 960 m² großen Sonnengrundstück zahlreiche Möglichkeiten für Sie und Ihre Familie.

Mit einer Wohnfläche von 159,7 m² und zusätzlichen ca. 101 m² Nutzfläche stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet einen wunderbaren Blick in den Garten. Die separate Küche, das Tageslichtbad aus dem Jahr 2001 sowie eine große Sonnenterrasse im Gartengeschoss runden das Raumangebot perfekt ab.

Der weitläufige Garten ist ein Paradies für Kinder und lädt zum Spielen, Entspannen und Gärtnern ein. Der große Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys. Für Ihren Pkw steht eine Garage zur Verfügung.

Das Haus wird kurzfristig frei und kann schon bald Ihr neues Zuhause werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Unser Immobilienmakler Nicolas Baitsch steht Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!

Ausstattung:

- Massivbauweise HBL Steine - voll unterkellert
- Fassade isoliert
- Satteldach von 1968
- 1992 Fenster in Kunststoffisolierverglasung
- 2001 Buderus Gas-Zentralheizung
- 2001 neue Heizkörper
- 2000 Tageslichtbad modernisiert
- Wohn- und Esszimmer Parkettfußboden
- Garage mit elektrischem Tor
- Es sind keine Baulasten eingetragen.
- Grundsteuer für 2025 beträgt 985,- EUR p. a.
- Internet 250MBit/s max. Download 40 MBit/s max. Upload

Lagebeschreibung:

Geschäfte, Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind fußläufig bequem zu erreichen, was den Alltag in Ober-Ramstadt besonders komfortabel gestaltet. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der B 426 und der L 3104 und ist über die Odenwaldbahn direkt an Darmstadt, Frankfurt am Main sowie Erbach und Eberbach angebunden.

Auch das Busnetz ist hervorragend ausgebaut: Die Buslinien O, K 56 und 678 (im Spätverkehr) verbinden Ober-Ramstadt mit Darmstadt, Modautal sowie Fischbachtal und Roßdorf. Innerhalb der Stadt selbst sorgen die Stadtbuslinien OR1 und OR2 mit stündlichen Fahrten für eine bequeme Mobilität.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 159,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004045



Ober-Ramstadt besticht nicht nur durch seine Anbindung, sondern auch durch seine Lage: Im Norden grenzt die Stadt an die Gemeinde Roßdorf, im Osten an die Stadt Reinheim, im Südosten an Groß-Bieberau, im Süden an die Gemeinde Modautal, im Westen an Mühlthal und im Nordwesten an die kreisfreie Stadt Darmstadt.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und BVFI Mitglied ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Ober-Ramstadt 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 vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

Objektbilder:



Blick vom Garten



Hausansicht



Blick vom Garten



Strassenansicht

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 159,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004045



Blick vom Garten



Blick vom Garten



Blick vom Garten



Diele



Blick vom Garten



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 159,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004045



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Esszimmer



Tageslichtbad

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 5 Zimmer

- > 159,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004045



Tageslichtbad



Zimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Schlafzimmer

> Einfamilienhaus

> Ober-Ramstadt

> 5 Zimmer

> 159,70 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004045



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,