



EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit sep. ELW in
Ober-Ramstadt/OT +VERKAUFT+



2 3/4 Monaten
verkauft



ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 64372 Ober-Ramstadt
- Baujahr: 1974
- Zimmerzahl: 6,5
- Wohnfläche (ca.): 182,80 m²
- Nutzfläche (ca.): 53,04 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 876 m²
- Anzahl Etagen: 2
- Balkon: ja

VERKAUFT
€ 450.000,-

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
- > 6,5 Zimmer

- > 182,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003772



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64372 Ober-Ramstadt
Baujahr	1974
Zimmerzahl	6,5
Wohnfläche (ca.)	182,80 m ²
Nutzfläche (ca.)	53,04 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	876 m ²
Kaufpreis	450.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	211,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-10-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	2003
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In einer absolut ruhigen Wohnlage in Ober-Ramstadt/OT erwartet Sie, auf einem 876 qm großem Sonnengrundstück mit Fernblick, ein gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Erbaut im Jahr 1974 und teilweise modernisiert bietet Ihnen Ihr zukünftiges Familiendomizil ca. 182 qm Wohnfläche mit 6,5 Zimmern, 3 Bädern,

Wohnzimmer mit Kaminofen, große überdachte Sonnenloggia und große Terrasse mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein Traum für Familien mit Kindern, die gerne im eigenen Garten spielen möchten. Die Hauptwohnung verfügt über 4 1/2 Zimmer, Küche inklusive Einbauküche, 2 Bäder und eine große Loggia. Die Einliegerwohnung erreichen Sie über einen separaten Eingang. Es stehen Ihnen 2 Zimmer, ein Duschbad, Küche sowie eine überdachte Terrasse zur Verfügung. Im Kaufpreis inkludiert ist ein Carport sowie eine Garage.

Weitere Details sowie Modernisierungsmaßnahmen finden Sie unter der Rubrik Ausstattung. Frei werdend ab sofort.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin sowie für weitere Fragen steht Ihnen unser Immobilienmakler Herr Nicolas Baitsch zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Keller/Gartengeschoss Massiv
- Golf-PK Fertighaus
- 1 Garage mit elektrischem Sektionaltor
- 1 Carport
- 2-geschossige Bauweise
- professionelle Alarmanlage (wird gewartet)
- Wasserleitungen teilweise erneuert
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Sonnenloggia und überdachte große Terrasse
- 1974 2-fach-Holzisolierverglasung außer die modernisiert wurden
- 1985 Parkett im Arbeitszimmer
- 1998 Fenster auf der Westseite mit Blick zum Garten auf beiden Etagen 2fach-Kunststofffenster, abschließbar
- 1998 Fenster auf Westseite im Wohnzimmer, Esszimmer sowie Fenster im Gartengeschoss mit elektrischen Rollläden ausgestattet
- 2003 neue Viessmann Öl-Zentralheizung mit 3 x 2000 Liter Kunststoff-Öltanks
- 2015 Duschbad im EG mit WC teilmodernisiert
- 2019 barrierefreies Duschbad im EG, Fenster komplett erneuert, mit Heizkörper
- 1998 Küche inklusive Poggenpohl-Einbauküche ohne Kühlschrank
- 2016 neuer Miele-Herd mit Ceran-Kochfeld
- 2022 neue Siemens-Spülmaschine
- Wände wurden 2021 im EG neu gestrichen

Lagebeschreibung:

Die beiden Stadtteile Rohrbach und Wembach-Hahn verbindet die Waldenser-Tradition. Vor der Alternative ihrem evangelischen Glauben abzuschwören oder auszuwandern, hatten sich die Anhänger der vorreformatorischen Waldenserbewegung für die Flucht aus dem Pragelata Tal entschieden. So kam es, dass fünfzig Familien 1699 mit Erlaubnis des Landgrafen Ernst Ludwig in den beiden heutigen Stadtteilen eine Kolonie ihrer Heimatgemeinde Prigelato (Italien) gründeten. Durch diese geschichtliche Verbindung entstand 1974 die Verschwisterung mit der italienischen Gemeinde Prigelato.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 6,5 Zimmer

- > 182,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003772



Rohrbach schloss sich 1972 auf freiwilliger Basis der Stadt Ober-Ramstadt an. 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.

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

Objektbilder:



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
- > 6,5 Zimmer

- > 182,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003772



Blick vom Westen



Südseite



Blick vom Garten



Blick vom Garten



Herrlicher Sonnengarten



Blick vom Norden

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 6,5 Zimmer

- > 182,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003772



Sonnterrasse + Loggia



Wohnzimmer



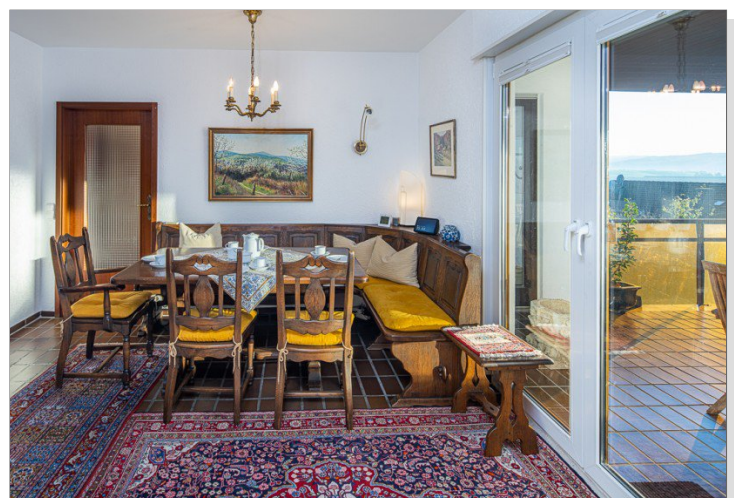
Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 6,5 Zimmer

- > 182,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003772



Loggia mit Fernblick



Küche



Loggia



Tageslichtbad von 2019



Küche inkl. EBK



Tageslichtbad von 2019

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 6,5 Zimmer

- > 182,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003772



Duschbad von 2015



Zimmer im Gartengeschoss



Schlafzimmer



Zimmer im Gartengeschoss



Schlafzimmer



Duschbad im Gartengeschoss

- > Einfamilienhaus
- > Ober-Ramstadt
- > 6,5 Zimmer

- > 182,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003772



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,