



EXPOSÉ

Ihr Traum vom Wohnen mit Weitblick: Zwei großzügige Eigentumswohnungen in Ober-Ramstadt



3 Module
verfügen

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64372 Ober-Ramstadt
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 192,15 m²
Nutzfläche (ca.): 18,53 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 435.000,-

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

> Etagenwohnung
> Ober-Ramstadt
> 7 Zimmer

> 192,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004016



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64372 Ober-Ramstadt
Baujahr	1996
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	192,15 m ²
Nutzfläche (ca.)	18,53 m ²
Kaufpreis	435.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	3.00
Sonstiges	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	181,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Inmitten der idyllischen Ruhe des Wohngebiets "Eiche" in Ober-Ramstadt, umgeben von einem atemberaubenden Blick auf den Odenwald, erwartet Sie ein besonderes Zuhause: zwei großzügige Eigentumswohnungen in einem charmanten, freistehenden

3-Familienhaus, die Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Leben und Träumen bieten. Mit insgesamt 7 Zimmern und beeindruckenden 192,15 qm Wohnfläche ist dies das ideale Refugium für Familien, die sowohl Platz als auch gestalterische Freiheit schätzen.

Die 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, 1996 im Zuge einer Aufstockung entstanden, bietet auf 123,11 qm alles, was das Herz begehrt. Genießen Sie gesellige Stunden in der geräumigen Wohnküche oder im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der nahtlos auf einen sonnigen Balkon übergeht - Ihr persönlicher Rückzugsort, um den Blick über die Landschaft schweifen zu lassen. Drei Schlafzimmer, ein helles Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Duschkabine sowie ein separates Duschbad mit WC runden das Raumangebot perfekt ab.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine im Rohbau befindliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 67,22 qm, die Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Die wichtigsten Vorbereitungen - wie die Wasser- und Heizungsleitungen - sind bereits getroffen, sodass Ihrer Kreativität nichts im Weg steht.

Die beiden Wohnungen bieten zudem einen idyllischen Gartenanteil mit gemütlicher Sitzecke und Gartenhütte, großzügige Kellerräume sowie drei praktische Pkw-Stellplätze. Die Eigentümer würden gerne beide Wohnungen gemeinsam verkaufen, was dieses Angebot besonders attraktiv macht.

Fühlen Sie sich angesprochen? Nicolas Baitsch steht Ihnen gerne für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!

Link 360 Grad 1.Obergeschoss:

<https://tour.giraffe360.com/79d2a5cfab174799846189038fc0f0bb/>

Link 360 Grad Dachgeschoß:

<https://tour.giraffe360.com/9527176c44f742cda838d75b6f12694c/>

Ausstattung:

- Massivbauweise - voll unterkellert
- Ursprung erbaut 1967 bis Erdgeschoss - 1996 und später teilweise modernisiert
- 1996 wurde das 3-Familienhaus komplett ab 1. Stock mit 2 Wohnungen aufgestockt
- Öl-Zentralheizung von 1996 mit 5.500 Liter Stahltank.
- Wasserleitungen von 1996 in Kunststoff
- Es handelt sich hier um eine 4-Zimmer-ETW im 1. Obergeschoss mit 2 Bädern, komplett gebaut und ausgebaut 1996, mit 123,11 qm Wohnfläche sowie eine 3-Zimmer-ETW im Dachgeschoss im Rohbau mit 69,04 qm Wohnfläche - Gesamtwohnfläche 192,15 qm Wohnfläche. Das Dachgeschoss kann nach eigenen Wünschen ausgebaut werden. Alle Leitungen für Wasser und Heizung liegen bereits.
- Die Eigentümer würden beide Wohnungen gerne zusammen verkaufen.
- Zisterne für Gartenbewässerung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ober-Ramstadt
- > 7 Zimmer

- > 192,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004016



- 2 große gemauerte Kellerräume mit Heizkörper und eins mit Tageslichtfenster
- Gartenhütte und Freisitz im Garten mit gemeinschaftliche Gartennutzung
- 3 Pkw-Stellplätzen

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.

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:



Wohn- und Esszimmer



Balkon im 1. Obergeschoss



Blick vom Balkon im 1.OG

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

- > Etagenwohnung
- > Ober-Ramstadt
- > 7 Zimmer

- > 192,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004016



Hausansicht Ober-Ramstadt



Wohnzimmer



Hausansicht



Wohnküche



Wohn- und Esszimmer



Wohnküche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ober-Ramstadt
- > 7 Zimmer

- > 192,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004016



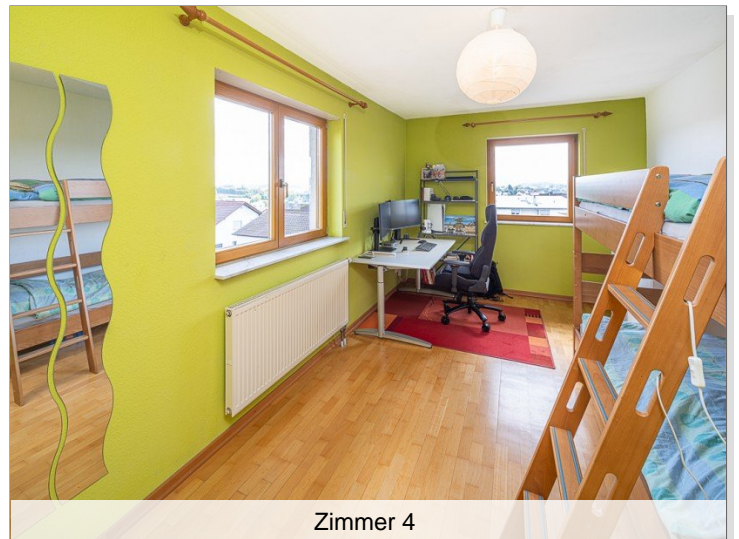
Tageslichtbad



Zimmer 3



Schlafzimmer



Zimmer 4



Duschbad



Freisitz mit Gartenhütte

Eckdaten

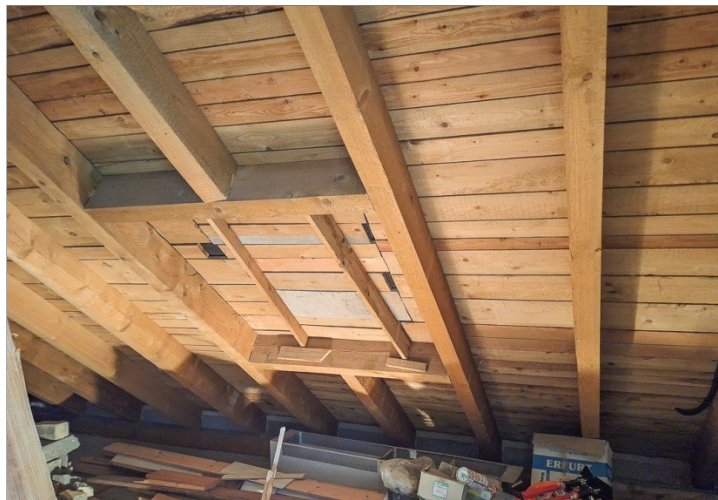
- > Etagenwohnung
- > Ober-Ramstadt
- > 7 Zimmer

- > 192,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004016



Ihre Gartenhütte

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

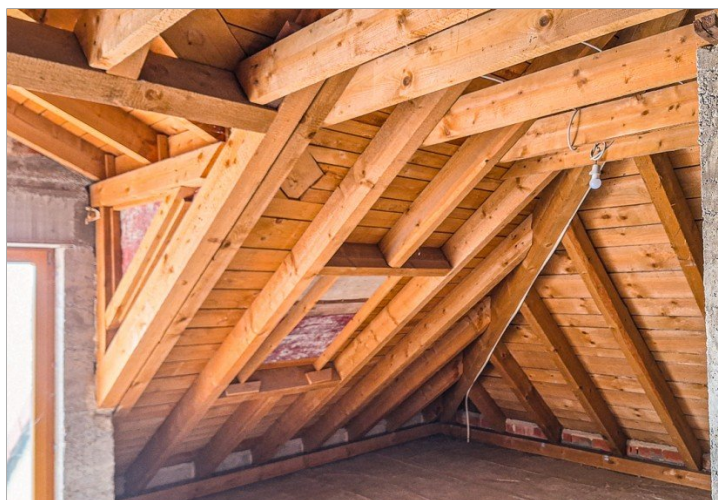


Rohbau im DG



Loggia im DG / Rohbau

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



Wohnzimmer Rohbau im DG



Rohbau im DG

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



Wohnzimmer Rohbau im DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Etagenwohnung
- > Ober-Ramstadt
- > 7 Zimmer

- > 192,15 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004016



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,