

Ober-Ramstadt / Rohrbach

# Gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 23005041



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 23005041                 |
| Wohnfläche   | ca. 62,45 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1991                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 198.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 89.60 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 01.02.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Die Immobilie



# Grundrisse



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte vermietete 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in Ober-Ramstadt im Ortsteil Rohrbach und verfügt über einen wunderschönen Balkon mit Blick auf die umliegenden Wiesen und Wälder. Die Wohnung liegt in einem ruhigen und gepflegten 5-Parteienhaus am Ostrand von Ober-Ramstadt und bietet eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, ein Gemeinschaftswaschraum, ein Fahrradkeller sowie ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus. Der Balkon bietet einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen der Natur. Es ist auch möglich, den Garten zu nutzen und die umliegende Landschaft zu erkunden. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Kaltmiete beträgt 500 Euro und die Nebenkosten belaufen sich auf 130 Euro. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 190 Euro. Insgesamt ist diese Wohnung eine attraktive Option für alle, die eine ruhige und gepflegte Wohngegend suchen und die Natur genießen möchten.

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Ausstattung und Details

- \* Tageslichtbad mit Badewanne
- \* Einbauküche
- \* Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer
- \* Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Innentüren weiß
- \* Doppelverglaste weiße Kunststoff-Fenster mit Rollläden und Fensterbank aus hellem Marmor

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Alles zum Standort

Ober-Ramstadt ist eine Stadt in Hessen, etwa 25 Kilometer südlich von Frankfurt am Main. Rohrbach ist ein Stadtteil von Ober-Ramstadt und liegt im Nordosten der Stadt. Die Gegend ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben und bietet eine malerische Landschaft. In Rohrbach gibt es einige Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Edeka. Die Stadt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und verfügt über eine S-Bahn-Station, die eine schnelle Verbindung nach Frankfurt und Darmstadt bietet. Insgesamt ist Ober-Ramstadt / Rohrbach eine ruhige und angenehme Wohngegend mit einer guten Anbindung an größere Städte und eine schöne Umgebung für Outdoor-Aktivitäten.

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 89.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistorauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23005041 - 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)