

Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

# Etwas Besonderes gefällig?

Objektnummer: 24005023



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

KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 720 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005023
Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	64.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2026	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Ein erster Eindruck

Die moderne Villa wurde im Jahr 2010 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Sie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> ein durchdachtes, offenes und modernes Raumkonzept. Das Wohnen in einer Immobilie in Splitlevel-Bauweise sorgt für eine besondere Atmosphäre und ein großzügiges Lebensgefühl. Energetisch ist die Immobilie hervorragend ausgestattet mit einer effizienten Brennwert-Gasheizung und einer modernen Photovoltaik-Anlage. Im Jahr 2023 wurde die Immobilie zuletzt modernisiert und präsentiert sich somit in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Der repräsentative Eingangsbereich lädt in den großzügigen Flurbereich ein, wo anschließend der Essbereich mit der halboffenen Küche liegt. Ebenfalls auf dieser Ebene sind das G-WC und ein geräumiges Garderobenzimmer. Die nächste Ebene empfängt Sie mit einem herrlichen Wohnbereich mit großen Fensterfronten und einer wunderbaren Fernsicht. Auf dieser Ebene ist ein Schlafzimmer, das Master-Bad mit Wanne und Dusche und eine große Terrasse. In der oberen Wohnebene ist ein großes Schlafzimmer, ein Tageslicht-Duschbad und eine weitere Terrasse untergebracht. Das Gartengeschoss erwartet Sie mit 2 schönen Zimmern mit Zugang zur Garten-Terrasse und zwei praktischen Abstellräumen. Ebenfalls kann man von dort aus die Garage betreten. Im Untergeschoss ist der große Hobbyraum, Lagerkeller und Technikraum untergebracht. Auf dem ca. 720 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich zudem eine großzügige Terrasse, die ideal für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Der gepflegte und großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die große Garage, die zusätzlichen Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet rundet das Angebot ab. Die Villa überzeugt mit viel Platz, Helligkeit und einer angenehmen Wohnatmosphäre, die auch Ihre Gäste begeistern wird. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass man hier die Vorzüge einer guten Infrastruktur und gleichzeitig eine beschauliche Wohngegend genießen kann. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Insgesamt bietet diese Villa eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügiger Raumgestaltung und einem ansprechenden Gartenbereich. Diese Immobilie eignet sich hervorragend als Wohnsitz für eine Familie, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit gehobener Ausstattung ist.

Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Ausstattung und Details

- \* Garage
- \* Modernes Wohnen in sehr guter Bauqualität
- \* Durchdachtes offenes Raumkonzept
- \* Helle und großzügige Räume
- \* Großzügige Terrassen
- \* gepflegter und großer Garten
- \* Photovoltaik-Anlage
- \* Gas-Brennwert-Heizung
- \* Entkalkungsanlage
- \* Fenster, Dreifachverglasung mit WPA2-Einbruchschutz und z. T. Sonnenschutzfolie
- \* u.v.m.

Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in Hahn, einem Vorort von Ober-Ramstadt, der ca. 3km entfernt liegt. Der Ort liegt idyllisch eingebettet zwischen Wäldern, Felder und Wiesen und ist ideal für Naturliebhaber, die dennoch eine gute Anbindung wünschen. Die Höhenlage bietet eine phantastische Fernsicht bis zur Neukircher Höhe und ist sehr ruhig gelegen. Mit der Verlegung der B426 nördlich von Hahn wird die Ortsstrasse verkehrsberuhigt, was die Lage zusätzlich aufwerten wird. In der näheren Nachbarschaft befindet sich ein schöner Reiterhof. Ober-Ramstadt ist eine Stadt im südlichen Hessen, Deutschland. Gelegen im Landkreis Darmstadt-Dieburg, liegt sie etwa 30 Kilometer südlich von Frankfurt am Main. Die Stadt erstreckt sich über eine malerische Landschaft, die von sanften Hügeln und grünen Feldern geprägt ist. Ober-Ramstadt hat eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen. Das Stadtbild wird von traditionellen Fachwerkhäusern und modernen Gebäuden geprägt. Die historische Altstadt bietet charmante Gassen und Plätze, die zum Flanieren und Verweilen einladen. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Darüber hinaus gibt es in Ober-Ramstadt zahlreiche Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und Erholen einladen. Verkehrstechnisch ist Ober-Ramstadt gut angebunden. Die Autobahn A5 verläuft in der Nähe der Stadt, was eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht. Zudem gibt es einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen nach Darmstadt, Frankfurt und andere umliegende Städte bietet. Insgesamt bietet Ober-Ramstadt eine angenehme Lebensqualität in einer idyllischen Umgebung mit guter Anbindung an größere Städte und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2026. Endenergieverbrauch beträgt 64.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24005023 - 64372 Ober-Ramstadt, Wembach-Hahn

## 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)