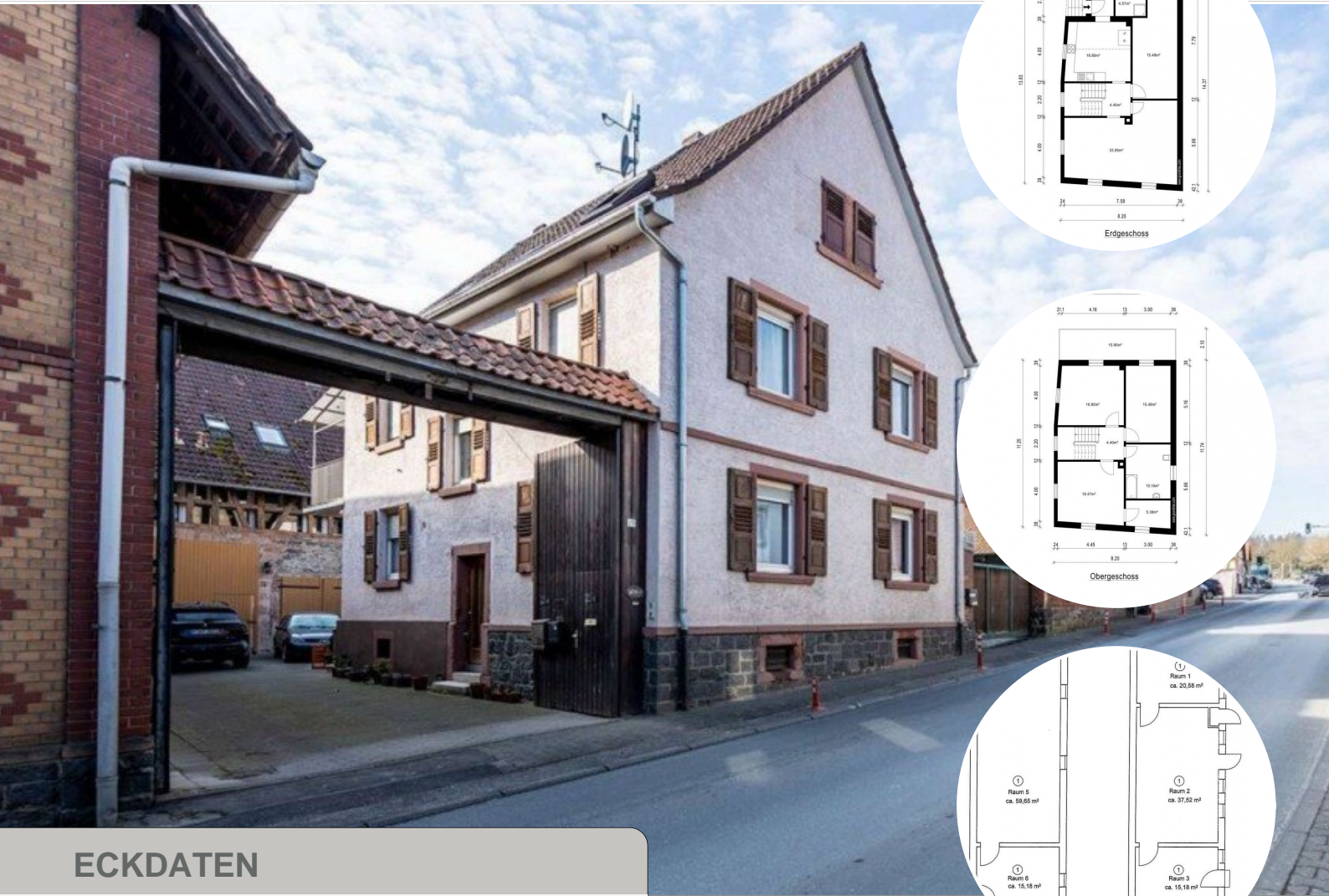


Hahn: Hofreite mit Einfamilienhaus und großem  
Nebengebäude

## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
 Adresse: 64372 Ober-Ramstadt  
 Baujahr: 1922  
 Zimmerzahl: 5  
 Wohnfläche (ca.): 150 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 380 m<sup>2</sup>  
 Balkon: ja  
 Anzahl Stellplätze: 2  
 Stellplatzart: Freiplatz

**Kaufpreis**  
**€ 295.000,-**

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

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250206



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64372 Ober-Ramstadt
Baujahr	1922
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	380 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	295.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	342,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-02-14
Energieausweis gültig bis	13.02.2025
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1922
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In Wembach-Hahn befinden sich diese beiden Häuser als Teil einer Hofreite in Teileigentum.

Zur Hofreite gehören zur Zeit 3 Gebäude, die noch geteilt werden müssen.

Sie erwerben ein großzügiges Einfamilienhaus und ein Nebengebäude, das zum reinen Wohnen aber auch zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden kann.

Garten ist nicht vorhanden. Zu beiden Gebäuden gehört jedoch ein großzügiger Innenhof. Das Einfamilienhaus verfügt über einen ca. 15 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Das Einfamilienhaus ist nach einer normalen Renovierung einzugsbereit. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>.

Das 2. Haus (Nebengebäude) muss ausgebaut werden und kann sowohl als Wohnhaus oder gewerblich genutzt werden. Die Nutzfläche beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>.

Die Straße, an der beide Gebäude liegen, wird gerade zur verkehrsberuhigten Zone umgebaut. Die Umgehungsstraße ist im Bau.

## Ausstattung:

- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- 3 Schlafzimmer
- Kaminzimmer

## Lagebeschreibung:

Die Hofreite befindet sich in Wembach-Hahn, ca. 4 km von Ober-Ramstadt entfernt.

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 15 Minuten das Böllenfalltor in Darmstadt und in ca. 20 Minuten die Autobahnauffahrt A5 (Frankfurt - Heidelberg).

Mit dem Bus erreichen Sie in ca. 40 Minuten die Haltestelle "Darmstadt-Schloss".

Ober-Ramstadt hat knapp 16.000 Einwohner und verfügt über mehrere Ortsteile: Die Kernstadt Ober-Ramstadt sowie Modau, Rohrbach und Wembach-Hahn. Der Ort liegt landschaftlich sehr schön im vorderen Odenwald, etwa 10 Kilometer von Darmstadt entfernt an der Bundesstraße B426. Im Norden grenzt Ober-Ramstadt an Roßdorf, im Osten an die Stadt Reinheim, im Westen an die Gemeinde Mühlthal und im Nordwesten an die Stadt Darmstadt.

Durch die Odenwaldbahn sind die Städte Darmstadt, Frankfurt/M., Erbach u. Eberbach mit Ober-Ramstadt verbunden.

Weiter Infos erhalten Sie unter: [www.ober-ramstadt.de](http://www.ober-ramstadt.de)

## Sonstiges:

Bildhinweis:

Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumsicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

Haftung:

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit

# Eckdaten

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

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250206



der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

#### Provisionshinweis:

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

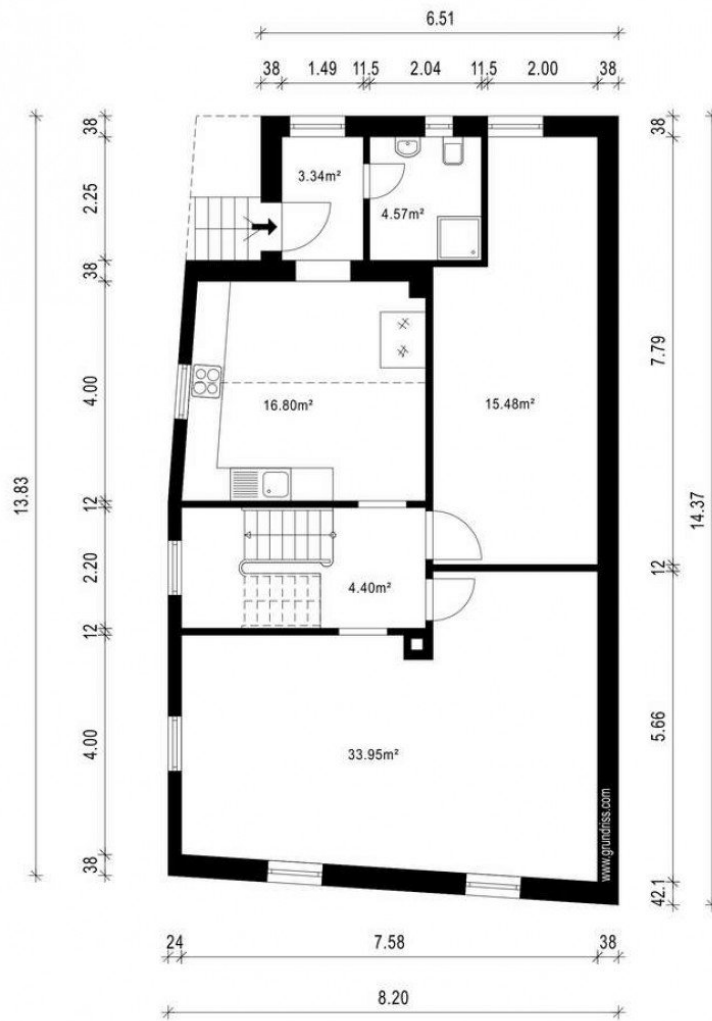
#### sonstige Kaufnebenkosten:

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

# Eckdaten

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

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250206



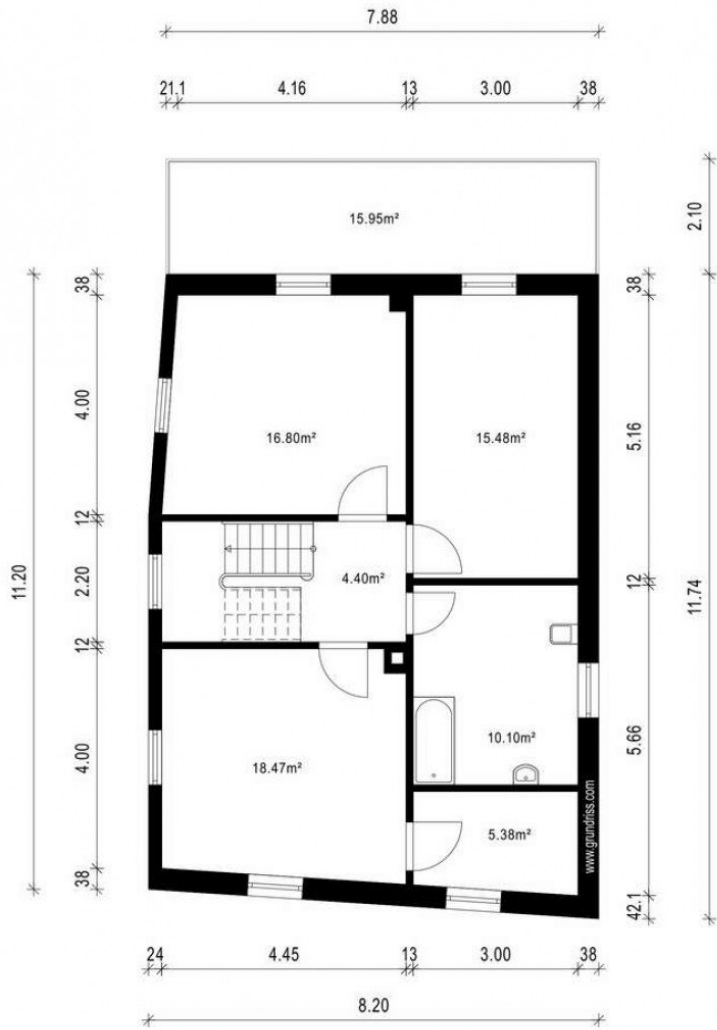
Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

# Eckdaten

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

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250206



Obergeschoss

Grundriss Obergeschoß

# Eckdaten

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

- > 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250206

