

# Wohnen mit Flair

4,5 Zimmer Maisonette Wohnung in bevorzugter Lage

Exposé



Das erwartet Sie auf  
108 Quadratmetern Wohnfläche



## Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige 4- bis 5-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss wird Sie mit ihrer ruhigen und bevorzugten Lage in Ober-Ramstadt begeistern.

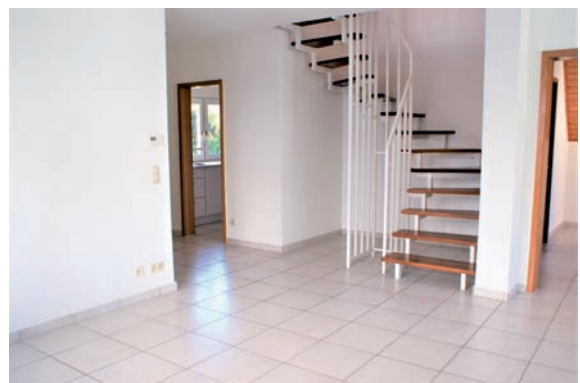
Schon beim Betreten der ersten Wohnebene wird Ihnen das großzügige, 44 qm große Wohn- und Esszimmer mit Balkon ins Auge fallen. Als Blickfang und Garant für entspannte Wohlfühlmomente wurde ein Kachelofen fast mittig des Raumes eingebaut. Dieser dient perfekt als Raumteiler zwischen Wohn- und Esszimmer.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihren Sonnenbalkon, auf dem Sie an warmen Tagen, bei einem traumhaften Ausblick entspannen können.



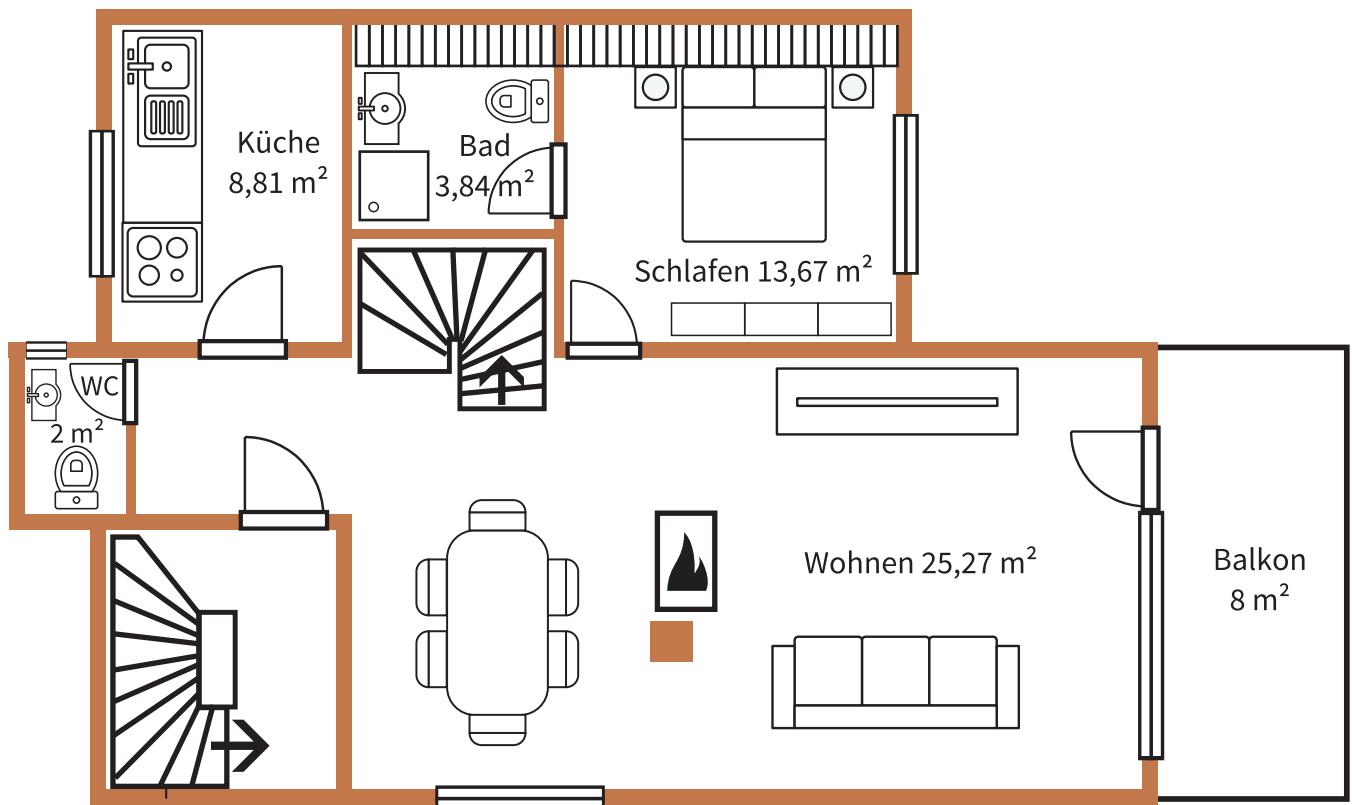
Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich eine moderne neuwertige Einbauküche, das Gäste-WC und ein Zimmer, welches Sie variabel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können, mit angrenzendem Duschbad.

Über eine stilvolle Holztreppe gelangen Sie hinauf zur zweiten Ebene der Maisonette-Wohnung. Hier befinden sich ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und zwei weitere Zimmer mit jeweils einer kl. begehbaren Kleidernische (Nutzfläche). Entscheiden Sie, welches der beiden das schönere ist. Das nach Norden ausgerichtete Zimmer, mit einem schönen Fenstererker oder das nach Süden ausgerichtete Zimmer, mit einem weiteren großen Sonnenbalkon.

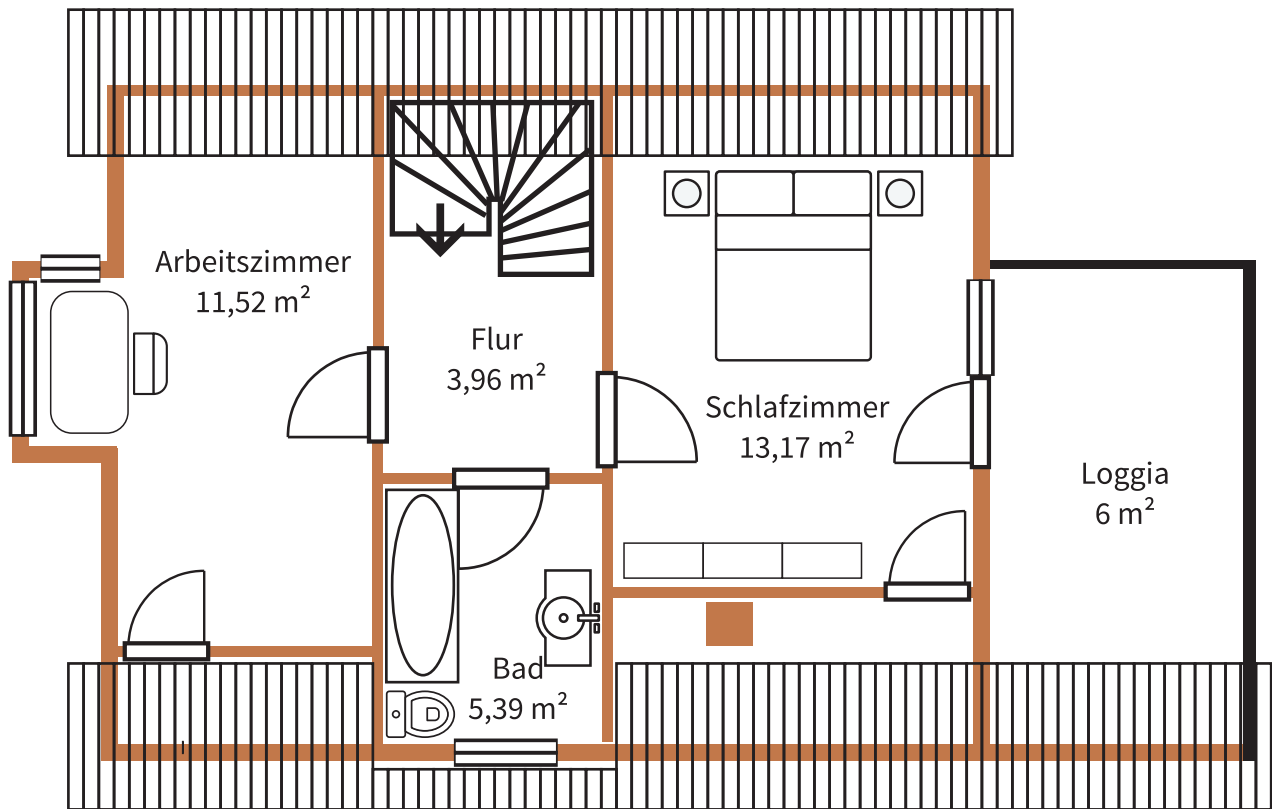


Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind, ein Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus, ein gemeinschaftlicher Waschkeller und ein Kellerabteil mit Holzbeschlag. Auch der Spitzboden des Dachgeschosses bietet weitere Möglichkeiten zum Verstauen von Gegenständen.

## Grundriss Obergeschoss:



## Grundriss Dachgeschoss:



## Lage:



Ober-Ramstadt liegt mit seinen 15.200 Einwohnern, etwa 10 km südöstlich von Darmstadt, am Tor zum schönen Odenwald.

Das Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ortseingang, nur fünfzehn Gehminuten von der Kernstadt entfernt. Dort finden Sie nahezu alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs; Ärzte, Apotheken, Banken, Cafés, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Neben mehreren Kindertagesstätten gibt es 4 Grundschulen sowie eine integrierte Gesamtschule mit Förderstufe und gymnasialer Oberstufe, welche mit dem Fahrrad bequem zu erreichen sind.

Ober-Ramstadt hat neben einem großen neuen Freibad, Spiel und Sportplätzen, eine Vielzahl von Vereinen zu bieten: Angler, Sportler, Musiker, Imker, Kaninchenzüchter, Pferdefreunde oder Wanderer finden hier Programm für den gemeinschaftlichen Zeitvertreib. Besonders hervorzuheben ist das Naturfreundehaus mit Kletterwand und grandiosen Fernblick.

Weltbekannt wurde die "Stadt der Farben" durch die Farbenfabrik Caparol. Zur vielfältigen Wirtschaftsstruktur der Stadt gehören viele mittelständische Industrie- und Gewerbebetriebe sowie das Handwerk.

Auch die Verkehrsanbindung ist hier hervorragend. Über die B426 erreichen Sie den Autobahnanschluss A5 in ca. 10 Minuten. In 5 Minuten erreichen Sie fußläufig die Bushaltestelle „Annastraße“ von der Sie der O-Bus im 15-Minutentakt nach Darmstadt bringt. Mit der Odenwaldbahn erreichen Sie den Hauptbahnhof in Frankfurt in ca. 30 Minuten.

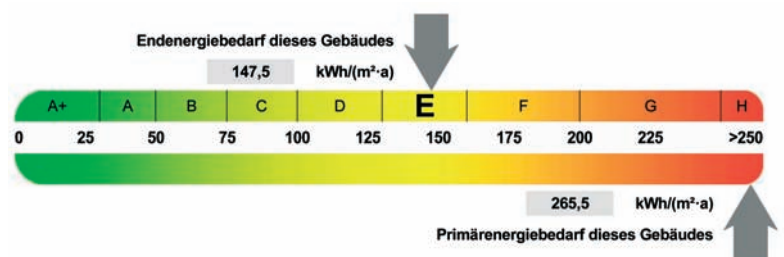




Oberer Schachenmühlenweg 10  
64372 Ober-Ramstadt

### Energiedaten:

- Wesentliche Energieträger: Strom-Mix
- Energieverbrauch: 147,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
- Energieeffizienzklasse: E
- Ausstellungsdatum: 16.06.2023
- Gültig bis: 15.06.2033
- Baujahr (gemäß Energieausweis): 1991
- Heizungsart: Fußbodenheizung / Festbrennstoff Holz



### Allgemeine Daten:

- Betriebskosten / Instandhaltung:
- Hausgeld: 80,00 EUR
- Rücklagen: 20,00 EUR

Heizkosten / Stromverbrauch sind im Hausgeld nicht enthalten



**Anette Götz**  
Immobilien & Verwaltung



Nieder-Ramstädter-Strasse 36  
64372 Ober-Ramstadt  
Tel.: +49(0) 61 54 - 510 95 44  
E-Mail: [info@makler-buero-goetz.de](mailto:info@makler-buero-goetz.de)  
URL: [www.makler-buero-goetz.de](http://www.makler-buero-goetz.de)

Die Courtage ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 2,975 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meiner Auftraggeberin übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten die ABGs vom 01. Oktober 2013