

# Exposé

## Maisonette in Ober Ramstadt

### 5 Zimmer Maisonette Wohnung Neubau



Straßen Ansicht



Hinterhof Ansicht

Wohn Quartett Am Prälat - Wohneinheit 1

Objekt-Nr. **OM-312079**

### Maisonette

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Murat Yildirim

Prälat Diehl Straße 23  
64372 Ober Ramstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2022	Miete Garage/Stellpl.	25 €
Etagen	2	Mietsicherheit	5.000 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	3
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung „Wohn Quartett Am Prälat – Wohneinheit 2“ ist eine geräumige, moderne Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca.165 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Stockwerke.

### \*\*Erdgeschoss (111,55 m<sup>2</sup>):\*\*

- **Wohn- und Kochbereich (45,45 m<sup>2</sup>):** Großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche, die ideal für gesellige Kochabende ist.
- **Schlafzimmer (22,20 m<sup>2</sup>):** Ein großes Schlafzimmer mit eigenem Zugang zu einer Ankleide (7,00 m<sup>2</sup>).
- **Bad (8,95 m<sup>2</sup>):** Voll ausgestattetes Badezimmer.
- **Flur (11,40 m<sup>2</sup>):** Verbindet die verschiedenen Räume im Erdgeschoss.
- **Diele (7,95 m<sup>2</sup>):** Der Eingangsbereich der Wohnung.
- **Terrasse (16 m<sup>2</sup>):** Eine gemütliche Terrasse, die zu 50 % zur Wohnfläche zählt.
- **Gäste-WC (2,20 m<sup>2</sup>):** Kleines WC für Besucher.
- **Abstellraum (2,20 m<sup>2</sup>):** Praktischer Stauraum.

### ### **Obergeschoss (48,00 m<sup>2</sup>):**

- **Kinderzimmer 1 (16,75 m<sup>2</sup>):** Geräumiges Kinderzimmer.
- **Kinderzimmer 2 (16,20 m<sup>2</sup>):** Ein zweites, etwas größeres Kinderzimmer.
- **Galerie (7,35 m<sup>2</sup>):** Offener Bereich, der vielseitig genutzt werden kann, z. B. als Arbeitsbereich.
- **Flur (7,35 m<sup>2</sup>):** Verbindet die Räume im Obergeschoss.
- **Bad (5,35 m<sup>2</sup>):** Kleines Badezimmer, ideal für Kinder oder Gäste.

Zusätzlich sind **zwei Stellplätze** verfügbar, die je für **25 € extra pro Monat** gemietet werden können. Diese Wohnung bietet viel Platz und Komfort für eine Familie, wobei die großzügigen Flächen und die moderne Gestaltung zu einem hochwertigen Wohngefühl beitragen. Die Terrasse lädt zudem zum Verweilen im Freien ein.

## Lage

Ober-Ramstadt ist eine charmante Kleinstadt im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg, etwa 10 km südöstlich von Darmstadt gelegen. Die Stadt liegt malerisch am Rande des Odenwalds und bietet eine hervorragende Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe.

### ### **Verkehrsanbindung:**

Ober-Ramstadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt direkt an der B426, die eine schnelle Verbindung nach Darmstadt und zu den Autobahnen A5 und A67 ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass sowohl Bus- als auch Bahnverbindungen zur Verfügung stehen. Der Bahnhof Ober-Ramstadt bietet Verbindungen in Richtung Darmstadt und Eberbach.

### ### **\*\*Infrastruktur:\*\***

Die Stadt bietet eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzten. Das Zentrum von Ober-Ramstadt bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Restaurants und Cafés.

### ### **\*\*Freizeit und Natur:\*\***

Ober-Ramstadt ist umgeben von einer wunderschönen Naturlandschaft, die zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren einlädt. Die Nähe zum Odenwald bietet Naturfreunden zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Aktivitäten. Zudem verfügt die Stadt über diverse Sportvereine, Freizeitangebote und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

### ### **\*\*Familienfreundlichkeit:\*\***

Ober-Ramstadt ist besonders für Familien attraktiv, da es viele Schulen und Betreuungseinrichtungen gibt. Auch das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche ist vielfältig. Die Stadt ist ruhig und sicher, was sie zu einem beliebten Wohnort für junge Familien macht.

### ### **\*\*Wirtschaft:\*\***

Ober-Ramstadt hat eine lange industrielle Tradition und beheimatet heute mehrere mittelständische Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Chemie und IT. Durch die Nähe zu Darmstadt und Frankfurt profitieren viele Bewohner zudem von der starken Wirtschaftsregion Rhein-Main.

Insgesamt bietet Ober-Ramstadt eine ideale Kombination aus Ruhe und Erholung im Grünen sowie einer guten Anbindung an die nahegelegenen Städte.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	10,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Grundrisse



Wohn Quartett Am Prälat - Wohneinheit 1

# Exposé - Grundrisse

## Wohn Quartett Am Prälat - Wohneinheit 2



### Wohneinheit 2 - Wohnflächen

#### Erstes Geschoss

Wohnen Kochen	45,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	22,20 m <sup>2</sup>
Bad	8,95 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,00 m <sup>2</sup>
Flur	11,40 m <sup>2</sup>
Diele	7,95 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,20 m <sup>2</sup> (50%)
Gäste-WC	2,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,20 m <sup>2</sup>
Gesamt EG	111,55 m <sup>2</sup>

#### Zweites Geschoss

Kind 1	13,75 m <sup>2</sup>
Kind 2	16,20 m <sup>2</sup>
Galerie	7,35 m <sup>2</sup>
Flur	7,35 m <sup>2</sup>
Bad	3,35 m <sup>2</sup>
Gesamt OG	48,00 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohneinheit 2: **159,55 m<sup>2</sup>**