

Pfungstadt

# Charmante DHH mit Potential in guter Lage

CODE DU BIEN: 25005036



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 231 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005036
Surface habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	139.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt**

## Une première impression

Diese schöne Doppelhaushälfte mit Potential, mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>, wurde ca. 1977 erbaut und befindet sich auf einem ca. 231 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der beliebten Gemeinde Pfungstadt.

Vom repräsentativen Eingangsbereich aus gelangen Sie rechts in das geräumige Gäste-WC mit Tageslicht. Weiter geht es in den einladenden Wohn-/Essbereich sowie in das angrenzende Esszimmer und die Küche. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zu dem wunderschönen, eingewachsenen und gepflegten Garten in Süd-Lage. Hier können Sie die Sonne genießen.

Über eine Treppe erreichen Sie das geräumige Obergeschoss des Hauses. Hier befinden sich zwei ansprechende, helle Zimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, die Ihnen zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. Ergänzt wird das gelungene Raumkonzept auf dieser Etage durch ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet.

Das Dachgeschoss erwartet Sie mit einem hellen Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon, einem Tageslichtbad mit Wanne und einer zusätzlichen Küche, das sich ideal durch die vorhandene abschließbare Tür vom Treppenbereich als Gästeparadies anbietet.

Außerdem ist der 3,5 m hohe Dachboden als Nutzfläche isoliert.

Das Haus sowie die große Terrasse sind komplett unterkellert, vom Garten aus ebenfalls begehbar und beheizt. Hier befinden sich ein Hauswirtschaftsraum sowie ein geräumiger Vorratsraum für Dies und Das. Ein zusätzlicher, großzügiger Hobbyraum mit angrenzender Werkstatt steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage und zwei Stellplätze im Freien.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie einen Modernisierungstau aufweist.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Détails des commodités

- \* Stets liebevoll gepflegt
- \* gelungene Wohnraumaufteilung
- \* Großer Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- \* Küche mit angrenzendem Esszimmer im EG und einer Küche im 2. OG
- \* 4 Zimmer zur individuellen Nutzung
- \* 2 Bäder mit Tageslicht und Gäste-WC
- \* 2 Balkone
- \* Garage und 2 Stellplätze im Freien
- \* 3,5 m hoher isolierter Dachboden
- \* Großer Keller durch Terrassenunterkellerung

**CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt**

## Tout sur l'emplacement

Mit ca. 25.000 Einwohnern ist Pfungstadt eine der größten Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Die Stadt liegt 10 Kilometer südlich von Darmstadt zwischen Frankfurt und Heidelberg. Zu Pfungstadt gehören neben der Kernstadt noch drei Ortsteile, die alle westlich im Hessischen Ried liegen: Eschollbrücken, Hahn und Eich.

Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Pfungstadt verfügt über eine Einkaufsstraße, sowie zahlreiche Geschäfte, Banken, Ärzte, Sportvereine und alle Schulzweige bis Gymnasium sowie Kindergärten. Auch ein Baumarkt ist in der Stadt vorhanden.

Die Busverbindungen sind von Pfungstadt nach Darmstadt sehr gut und ein Bahnhof ist in Pfungstadt auch vorhanden, welcher direkte Anbindung nach Darmstadt und in den Odenwald bietet. Die Stadt hat 3 Autobahnanbindungen zur A5 und A 67 über die man Frankfurt am Main, Heidelberg und weitere große Städte erreichen kann.

Das Pfungstädter Naherholungsgebiet schließt direkt zur einen Seite an die weite Ebene des Hessischen Rieds und auf der anderen Seite an die beginnenden Wälder und Hügel des Odenwaldes.

**CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 139.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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