

Pfungstadt

# Geräumige DHH mit Potential in guter Lage

Objektnummer: 25005036



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 231 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

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

Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25005036                  |
| Wohnfläche   | ca. 154 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5.5                       |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 475.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 139.77 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |

Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Ein erster Eindruck

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 Modernisierungsschritt aufweist.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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