

Pfungstadt

## Spacious semi-detached house with potential in a good location

*Property ID: 25005036*



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

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 231 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## At a glance

Property ID	25005036	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	5.5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	139.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## A first impression

This beautiful semi-detached house with potential, offering approximately 154 m<sup>2</sup> of living space, was built around 1977 and is situated on a roughly 231 m<sup>2</sup> plot in the popular municipality of Pfungstadt. From the impressive entrance hall, you'll find a spacious guest WC with natural light to the right. Continuing on, you'll enter the inviting living/dining area, the adjoining dining room, and the kitchen. The living room provides direct access to the beautiful, mature, and well-maintained south-facing garden, perfect for soaking up the sun. A staircase leads to the spacious upper floor, which features two attractive, bright rooms with access to a sunny balcony, offering a variety of uses. This floor also includes a further room and a bathroom with natural light, a bathtub, a shower, and a bidet. The attic offers a bright room with direct access to the balcony, a bathroom with natural light and a bathtub, and an additional kitchen, which, thanks to the lockable door from the stairwell, is ideal as a guest suite. Furthermore, the 3.5 m high attic is insulated and provides additional usable space. The house and the large terrace have a full basement, accessible from the garden and heated. Here you will find a utility room and a spacious storage room. An additional, generously sized hobby room with an adjoining workshop is also available. This attractive offer is rounded off by a garage and two outdoor parking spaces. Please note that the property requires some modernization. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Details of amenities

- \* 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

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## All about the location

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 Autobahnabbindungen 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.

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: [darmstadt@von-poll.com](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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