

Pfungstadt

## REDUCED! Two well-maintained houses in one package.

*Property ID: 25005030*



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 340 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25005030 - 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: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## At a glance

Property ID	25005030	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 193 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	7	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 121 m <sup>2</sup>
Year of construction	1917	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.06.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



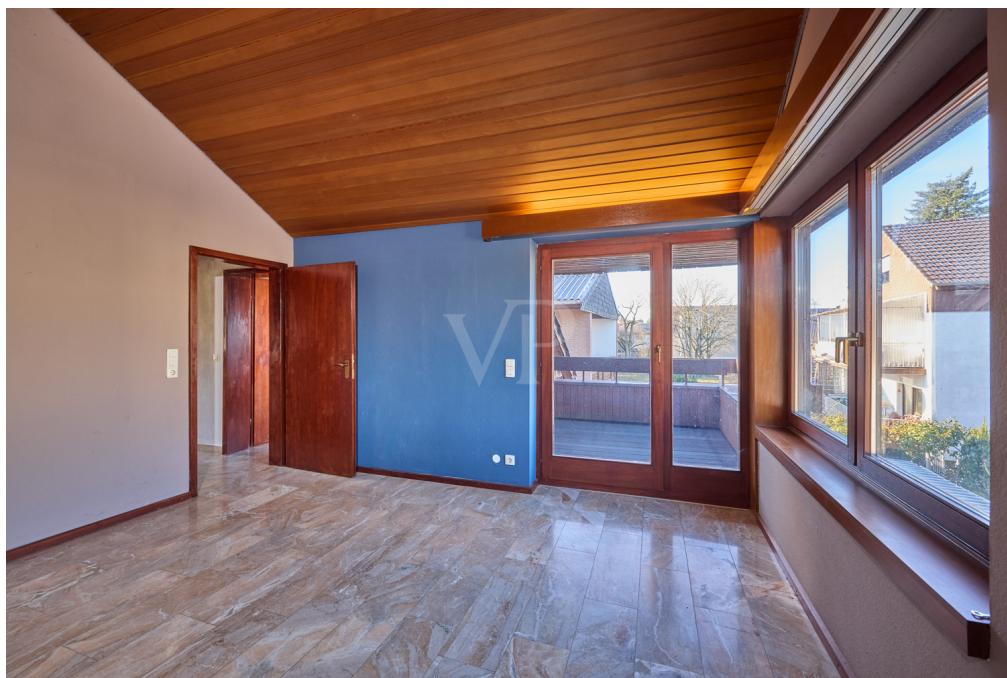
Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



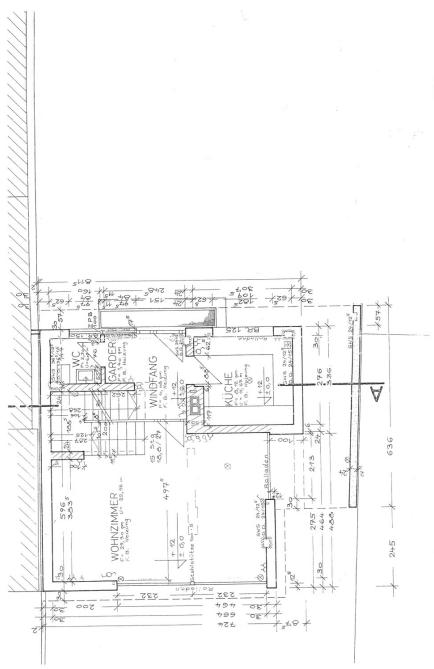
Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



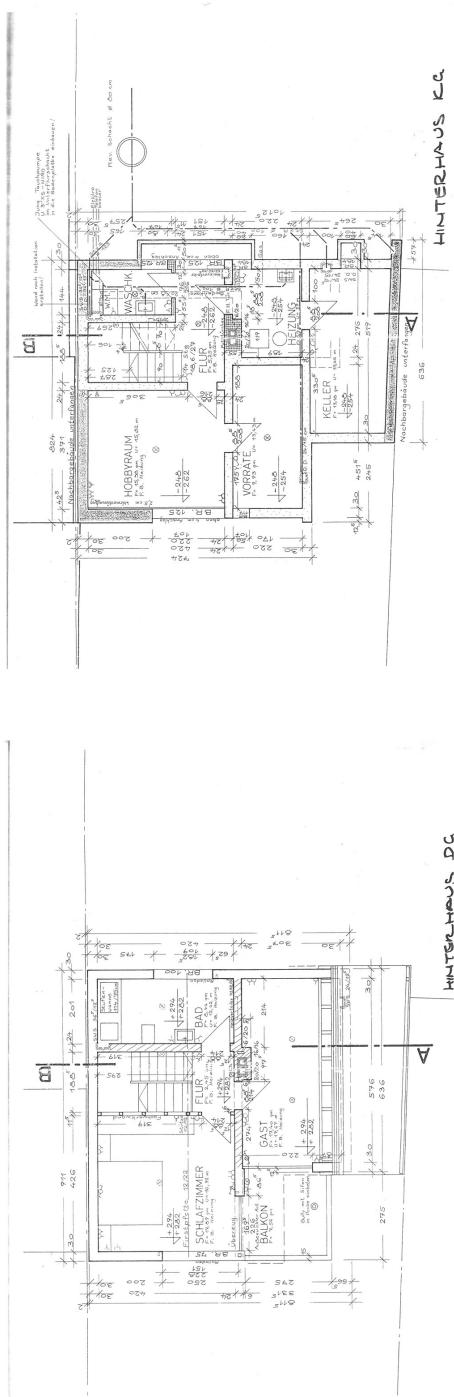
Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



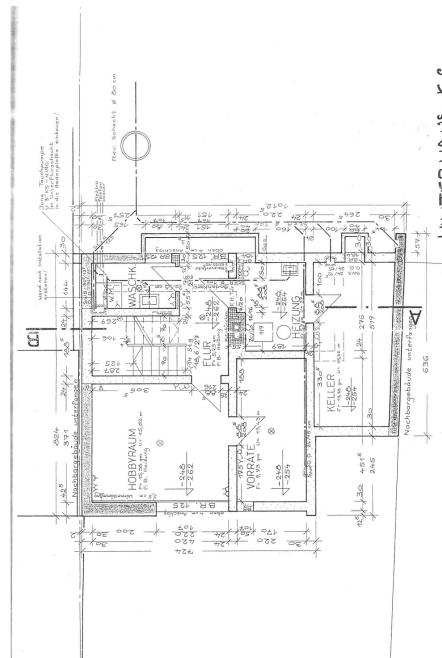
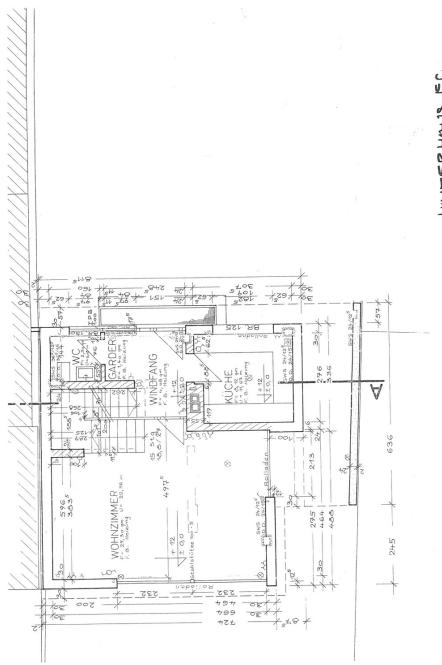
Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

# The property



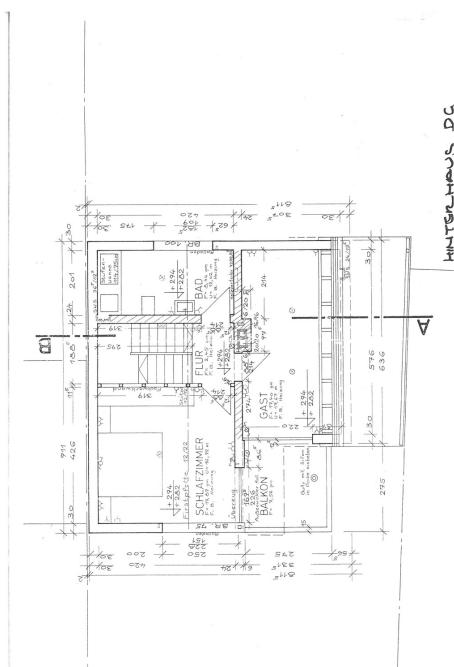
Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

# The property



Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## A first impression

This attractive property comprises two detached houses on a plot in a quiet location in Pfungstadt. Both houses are currently vacant. FRONT HOUSE: Built around 1916, this charming single-family home has been successively renovated and modernized. It offers four rooms spread over approximately 97 square meters across two levels. Upon entering, you'll find a spacious, modern eat-in kitchen to your right, with access to a large north-facing wooden terrace. A renovated bathroom with a corner bathtub and a cozy living room are also located on this floor. The upper floor features three attractive rooms, offering flexible use. A further bathroom with a shower and window completes the well-designed layout. From here, you can access the finished, heated attic, which offers a variety of potential uses. A toilet and sink are also located there. The spacious basement includes a storage room, a boiler room, and a laundry room. Further modernization/renovation measures: 2020: Remaining windows (triple-glazed), external roller shutters, radiators, interior doors, parquet flooring renovation, woodchip wallpaper and paint. 2023: Wooden terrace renewed.

---

### REAR BUILDING:

This very well-maintained two-story house was built around 1984, and the three rooms are distributed over a living area of approximately 96 m<sup>2</sup>. It features underfloor heating with a gas boiler renewed in 2010, which is supported by two solar collectors for hot water. The wooden windows are double-glazed and date from the original construction year. The flooring consists of marble and tiles. The roof was renovated in 2013 (rafters renewed, insulation above and between the rafters). The roller shutters were replaced in 2016, and the windows were painted on the outside in 2023. To the right of the hallway, you will find the cloakroom area and the guest WC with a window. The kitchen opposite the living room and the cozy, approximately 29 m<sup>2</sup> living/dining room are located on this level. The living room, with its floor-to-ceiling windows, leads to the stone terrace and the landscaped garden with a patio. Upstairs, you'll find the spacious master bedroom and another room. The loggia with wooden decking is accessible from both rooms. The spacious bathroom with a bathtub and shower is also on this floor. Additionally, the basement features a heated room (hobby room). The laundry and boiler room are located there, along with a generously sized storage room and a smaller one. The energy performance certificate data for the consumption-based certificate are: Issued on: 06/06/2022 Valid until: 06/06/2032 Year of construction of building: 1984 Year of construction of heat generator: 2010 Main energy source: Natural gas Energy consumption: 217 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Energy efficiency class: G Hot water included The house has a solar thermal system (two collectors, 300 l solar storage tank) Both houses are accessible via a large courtyard gate.

Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## Details of amenities

- \* 2 charmante freistehende Häuser
- \* Beide Häuser modernisiert und teilweise saniert
- \* Durchdachte Grundrisse
- \* Große moderne Einbauküche im Vorderhaus
- \* Sanierte Bäder im Vorderhaus
- \* Große Holzterrasse im Vorderhaus
- \* Geräumiger Wohn-/Essbereich im Hinterhaus
- \* Ein Raum im UG (Hobbyraum) im Hinterhaus
- \* Eingewachsener Garten mit Freisitz im Hinterhaus

**Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt**

## All about the location

Mit ca. 25.800 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.

Property ID: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Property ID: 25005030 - 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)