

Pfungstadt

## Amplia casa adosada con potencial en buena ubicación.

Número de propiedad: 25005036



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

PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 231 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## De un vistazo

|                      |                                                |                                |                                                                           |
|----------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25005036                                       | Precio de compra               | 475.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 154 m²                                     | Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 5.5                                            | Modernización / Rehabilitación | 2000                                                                      |
| Dormitorios          | 4                                              | Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Baños                | 2                                              | Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Año de construcción  | 1977                                           | Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |                                |                                                                           |

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 139.77 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Una primera impresión

Esta hermosa casa adosada con potencial, con aproximadamente 154 m<sup>2</sup> de superficie habitable, fue construida alrededor de 1977 y se encuentra en una parcela de aproximadamente 231 m<sup>2</sup> en el popular municipio de Pfungstadt. Desde el impresionante recibidor, a la derecha encontrará un espacioso aseo de invitados con luz natural. Continuando, accederá al acogedor salón-comedor, al comedor contiguo y a la cocina. El salón ofrece acceso directo al hermoso, maduro y bien cuidado jardín orientado al sur, ideal para disfrutar del sol. Una escalera conduce a la espaciosa planta superior, que cuenta con dos atractivas y luminosas habitaciones con acceso a un soleado balcón, que ofrece diversos usos. Esta planta también incluye otra habitación y un baño con luz natural, bañera, ducha y bidé. El ático ofrece una luminosa habitación con acceso directo al balcón, un baño con luz natural y bañera, y una cocina adicional que, gracias a la puerta con cerradura desde la escalera, es ideal como suite de invitados. Además, el ático de 3,5 m de altura está aislado y ofrece espacio útil adicional. La casa y la amplia terraza disponen de un sótano completo, accesible desde el jardín y con calefacción. Aquí encontrará un lavadero y un amplio trastero. También dispone de una amplia sala de ocio con un taller contiguo. Esta atractiva oferta se completa con un garaje y dos plazas de aparcamiento exterior. Tenga en cuenta que la propiedad requiere algunas reformas. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Detalles de los servicios

- \* 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

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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