

Pfungstadt

# Maison jumelée spacieuse avec du potentiel, bien située.

CODE DU BIEN: 25005036



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

PRIX D'ACHAT: 475.000 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 m²                    |
| 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                 | 475.000 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<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 139.77 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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

Cette charmante maison jumelée, offrant un fort potentiel et une surface habitable d'environ 154 m<sup>2</sup>, a été construite vers 1977 et se situe sur un terrain d'environ 231 m<sup>2</sup> dans la commune prisée de Pfungstadt. Dès l'entrée, vous découvrirez, sur la droite, des toilettes spacieuses et lumineuses. En continuant, vous accéderez à un accueillant séjour/salle à manger, à la salle à manger attenante et à la cuisine. Le séjour donne directement sur un magnifique jardin exposé plein sud, arboré et bien entretenu, idéal pour profiter du soleil. Un escalier mène au spacieux étage supérieur, qui comprend deux pièces lumineuses et attrayantes avec accès à un balcon ensoleillé, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Cet étage comprend également une chambre supplémentaire et une salle de bains avec baignoire, douche et bidet. Les combles aménagés offrent une pièce lumineuse avec accès direct au balcon, une salle de bains avec baignoire et lumière naturelle, ainsi qu'une cuisine d'appoint. Grâce à une porte verrouillable depuis la cage d'escalier, cet espace est idéal pour créer une suite d'invités. De plus, les combles de 3,5 m de hauteur sont isolés et offrent un espace habitable supplémentaire. La maison et la grande terrasse disposent d'un sous-sol complet, accessible depuis le jardin et chauffé. Vous y trouverez une buanderie et un grand cellier. Une pièce supplémentaire, spacieuse et pouvant servir de salle de loisirs, avec un atelier attenant, est également disponible. Ce bien attractif est complété par un garage et deux places de parking extérieures. Veuillez noter que la propriété nécessite quelques travaux de modernisation. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

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 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.

**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)