

Pfungstadt

# PRIX RÉDUIT ! Deux maisons bien entretenues en un seul lot.

CODE DU BIEN: 25005030



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 340 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005030 - 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: 25005030 - 64319 Pfungstadt**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25005030          |
| Surface habitable      | ca. 193 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 7                 |
| Chambres à coucher     | 5                 |
| Salles de bains        | 3                 |
| Année de construction  | 1917              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 121 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.06.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 198.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2017                      |

CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



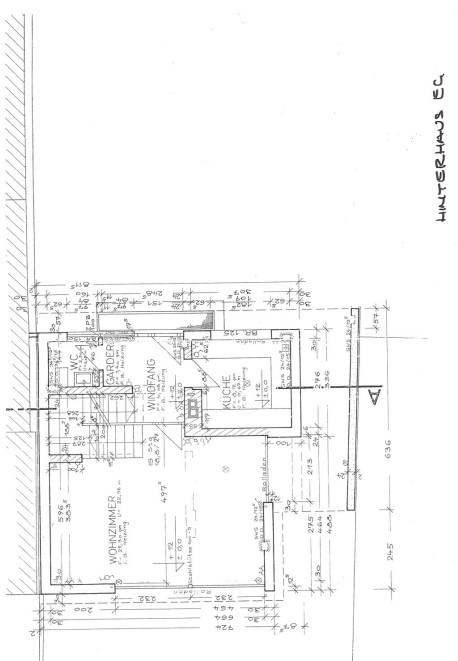
CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



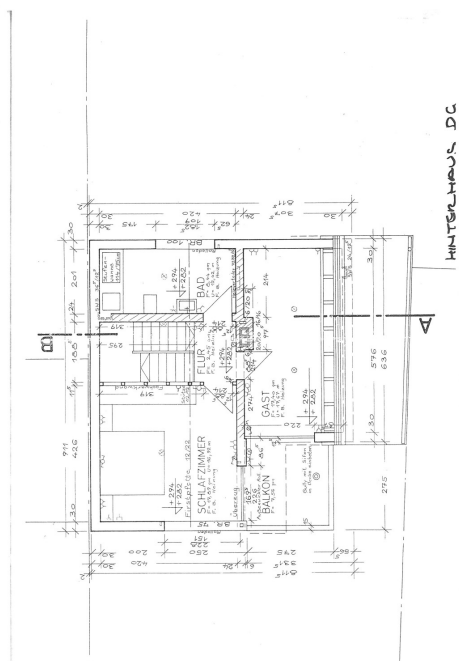
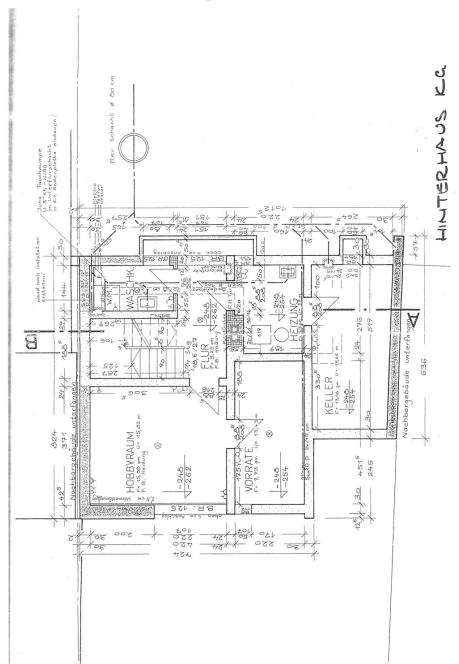
CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété

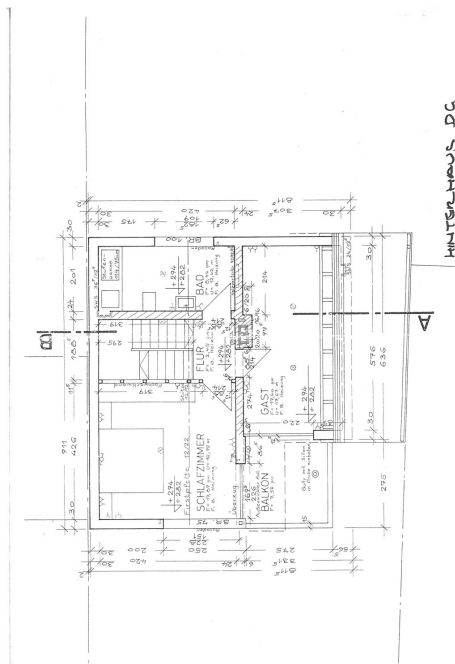


CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## La propriété



# La propriété



CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## Une première impression

Cette charmante propriété comprend deux maisons individuelles sur un terrain situé dans un quartier calme de Pfungstadt. Les deux maisons sont actuellement inoccupées.

**MAISON DE AVANT :** Construite vers 1916, cette maison individuelle pleine de charme a été rénovée et modernisée à plusieurs reprises. Elle offre quatre pièces réparties sur environ 97 m<sup>2</sup> sur deux niveaux. En entrant, vous trouverez sur votre droite une cuisine d'îlot spacieuse et moderne, donnant accès à une grande terrasse en bois exposée nord. Une salle de bains rénovée avec baignoire d'angle et un salon confortable se trouvent également à ce niveau. L'étage supérieur comprend trois belles pièces, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Une salle de bains supplémentaire avec douche et fenêtre complète cet agencement bien pensé. De là, vous accédez au grenier aménagé et chauffé, qui offre diverses possibilités d'utilisation. Des toilettes et un lavabo s'y trouvent également. Le sous-sol spacieux comprend un débarras, une chaufferie et une buanderie. Travaux de modernisation/rénovation supplémentaires : 2020 : Fenêtres restantes (triple vitrage), volets roulants extérieurs, radiateurs, portes intérieures, rénovation du parquet, papier peint à copeaux de bois et peinture. 2023 : Rénovation de la terrasse en bois.

**BÂTIMENT ARRIÈRE :** Cette maison de deux étages, très bien entretenue, a été construite vers 1984. Les trois pièces sont réparties sur une surface habitable d'environ 96 m<sup>2</sup>. Elle est équipée d'un chauffage au sol avec une chaudière à gaz remplacée en 2010, complétée par deux capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire. Les fenêtres en bois sont à double vitrage et datent de la construction d'origine. Le sol est en marbre et carrelage. La toiture a été rénovée en 2013 (charpente remplacée, isolation au-dessus et entre les chevrons). Les volets roulants ont été remplacés en 2016 et les fenêtres ont été repeintes à l'extérieur en 2023. À droite du hall d'entrée se trouvent le vestiaire et les toilettes invités avec fenêtre. La cuisine, face au salon, et le confortable séjour/salle à manger d'environ 29 m<sup>2</sup> se trouvent à ce niveau. Le salon, avec ses baies vitrées, donne sur la terrasse en pierre et le jardin paysager agrémenté d'un patio. À l'étage, vous trouverez la spacieuse chambre parentale et une autre chambre. La loggia avec terrasse en bois est accessible depuis ces deux chambres. La salle de bains spacieuse, équipée d'une baignoire et d'une douche, se situe également à cet étage. Le sous-sol comprend une pièce chauffée (pouvant servir d'atelier), la buanderie, la chaufferie, ainsi qu'un grand débarras et un plus petit. Les données du certificat de performance énergétique (CPE) basé sur la consommation sont les suivantes : Date d'émission : 06/06/2022 Validité jusqu'à : 06/06/2032 Année de construction du bâtiment : 1984 Année de construction du générateur de chaleur : 2010 Source d'énergie principale : Gaz naturel Consommation d'énergie : 217 kWh/(m<sup>2</sup>\*an) Classe d'efficacité énergétique : G Eau chaude sanitaire

incluse La maison dispose d'un système solaire thermique (deux capteurs, ballon de stockage solaire de 300 l) Les deux maisons sont accessibles par un grand portail donnant sur une cour.

**CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt**

## Tout sur l'emplacement

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 Autobahnanbindungen zur A5 und A 67 über die man Frankfurt am Main, Heidelberg und weitere große Städte erreichen kann.

CODE DU BIEN: 25005030 - 64319 Pfungstadt

## Plus d'informations

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 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: 25005030 - 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)