

Pfungstadt

## Tágas, ikerház nagy potenciállal, jó helyen

**VP azonosító: 25005036**



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

**VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 231 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt**

## Áttekintés

VP azonosító	25005036	Vételár	475.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 154 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5.5	Modernizálás / felújítás	2000
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1977		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	139.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt**

## Az elso benyomás

Ez a gyönyörű, nagy potenciállal rendelkezo ikerház, körülbelül 154 m<sup>2</sup> lakóterülettel, 1977 körül épült, és egy nagyjából 231 m<sup>2</sup>-es telken fekszik a népszeru Pfungstadt községen. A lenyugöző eloszobából jobbra egy tágas, természetes fénnnyel megvilágított vendég-WC található. Továbbhaladva a hívogató nappali/étkezöbe, a hozzá tartozó étkezöbe és a konyhába jutunk. A nappaliból közvetlenül ki lehet jutni a gyönyörű, érett és jól karbantartott déli fekvésű kertbe, amely tökéletes a napozásra. Egy lépcső vezet a tágas felso emeletre, ahol két vonzó, világos szoba található, ahonnan egy napos erkélyre lehet kijutni, amely sokféle felhasználási módot kínál. Ez az emelet egy további szobát és egy természetes fénnnyel, káddal, zuhanyzóval és bidével felszerelt fürdoszobát is tartalmaz. A tetotérben egy világos szoba található, közvetlen erkélykapcsolattal, egy természetes fénnnyel és káddal felszerelt fürdoszoba, valamint egy további konyha, amely a lépcsoházból nyíló zárható ajtónak köszönhetően ideális vendéglakosztálynak. Továbbá a 3,5 m magas padlás szigetelt, és további hasznos teret biztosít. A házhoz és a nagy teraszhoz teljes pince tartozik, amely a kertbol megközelíthető és futhető. Itt található egy háztartási helyiség és egy tágas tárolóhelyiség. Egy további, nagyméretű hobbiszoba és egy hozzá tartozó muhely is rendelkezésre áll. Ezt a vonzó ajánlatot egy garázs és két kültéri parkolóhely teszi teljessé. Felhívjuk figyelmét, hogy az ingatlan némi modernizálásra szorul. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt**

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25005036 - 64319 Pfungstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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