

Pfungstadt

SCONTATO! Due case ben tenute in un unico pacchetto.

Codice oggetto: 25005030



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m²

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005030
Superficie netta	ca. 193 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1917
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 121 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	198.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



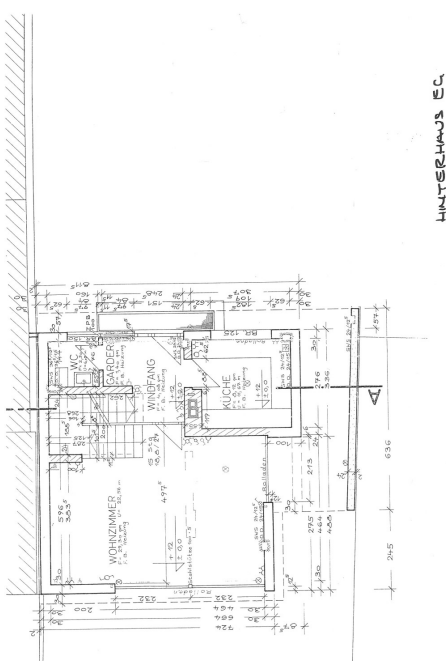
Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



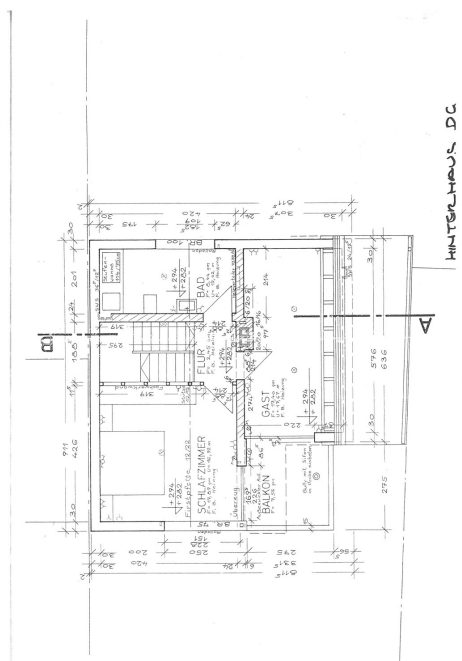
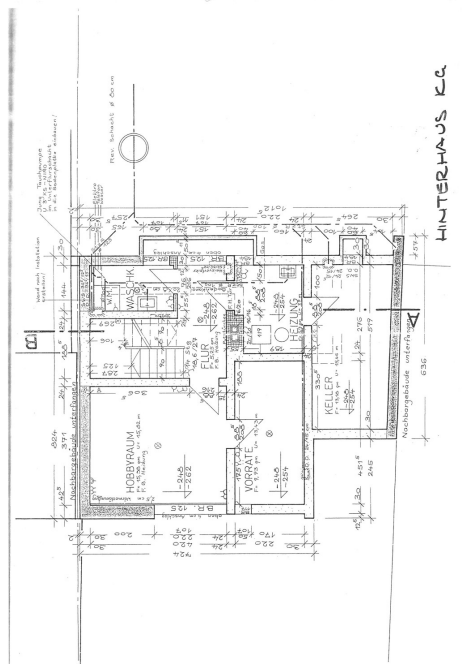
Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



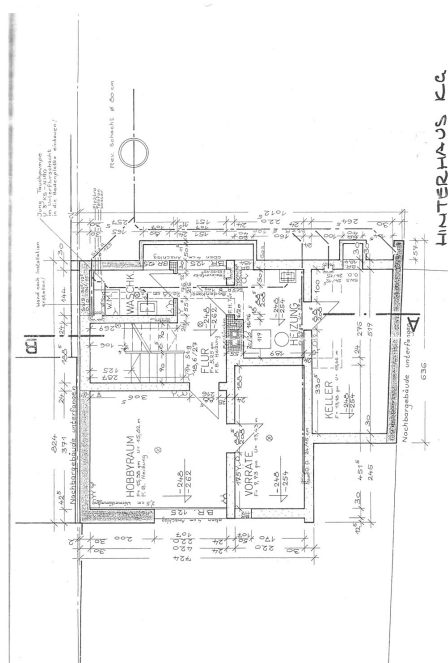
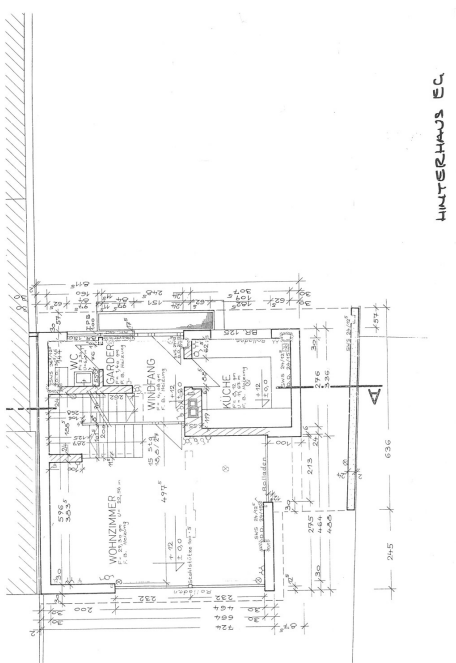
Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



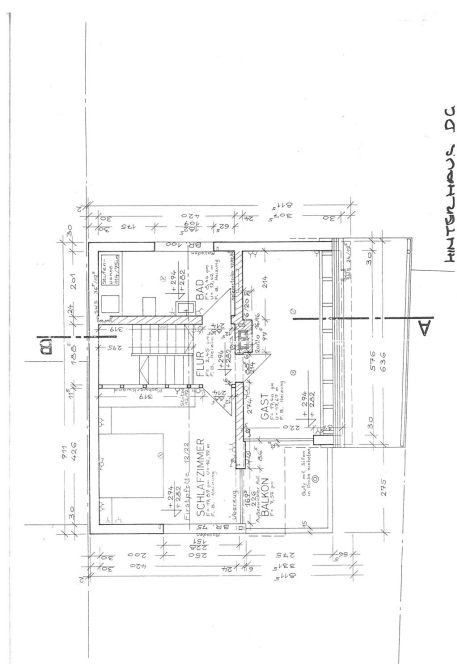
Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

Una prima impressione

Questa attraente proprietà comprende due case unifamiliari su un terreno in una posizione tranquilla a Pfungstadt. Entrambe le case sono attualmente vuote. CASA ANTERIORE: Costruita intorno al 1916, questa affascinante casa unifamiliare è stata successivamente ristrutturata e modernizzata. Offre quattro locali distribuiti su circa 97 metri quadrati su due livelli. Entrando, troverete una spaziosa e moderna cucina abitabile sulla destra, con accesso a un'ampia terrazza in legno esposta a nord. Su questo piano si trovano anche un bagno ristrutturato con vasca angolare e un accogliente soggiorno. Il piano superiore dispone di tre graziose stanze, che offrono un utilizzo flessibile. Un ulteriore bagno con doccia e finestra completa la disposizione ben progettata. Da qui si accede alla mansarda rifinita e riscaldata, che offre una varietà di potenziali utilizzi. Qui si trovano anche un WC e un lavandino. L'ampio seminterrato comprende un ripostiglio, un locale caldaia e una lavanderia. Ulteriori interventi di ammodernamento/ristrutturazione: 2020: Finestre rimanenti (tripli vetri), tapparelle esterne, radiatori, porte interne, rinnovo del parquet, carta da parati e vernice in fibra di legno. 2023: Terrazza in legno rinnovata.

EDIFICIO RETRO:

Questa casa a due piani, molto ben tenuta, è stata costruita intorno al 1984 e le tre stanze sono distribuite su una superficie abitabile di circa 96 m². È dotata di riscaldamento a pavimento con una caldaia a gas rinnovata nel 2010, supportata da due collettori solari per l'acqua calda. Le finestre in legno sono con doppi vetri e risalgono all'anno di costruzione originale. La pavimentazione è in marmo e piastrelle. Il tetto è stato ristrutturato nel 2013 (travi rinnovate, isolamento sopra e tra le travi). Le tapparelle sono state sostituite nel 2016 e le finestre sono state tinteggiate esternamente nel 2023. A destra del corridoio si trovano la zona guardaroba e il bagno per gli ospiti con finestra. Su questo piano si trovano la cucina di fronte al soggiorno e l'accogliente soggiorno/sala da pranzo di circa 29 m². Il soggiorno, con le sue finestre a tutta altezza, conduce alla terrazza in pietra e al giardino paesaggistico con patio. Al piano superiore si trovano la spaziosa camera da letto principale e un'altra camera. La loggia con pavimentazione in legno è accessibile da entrambe le stanze. Anche l'ampio bagno con vasca e doccia si trova su questo piano. Inoltre, il seminterrato ospita un locale riscaldato (sala hobby). Qui si trovano la lavanderia e il locale caldaia, oltre a un ampio ripostiglio e a uno più piccolo. I dati dell'attestato di prestazione energetica per il certificato basato sul consumo sono: Rilasciato il: 06/06/2022 Valido fino al: 06/06/2032 Anno di costruzione dell'edificio: 1984 Anno di costruzione del generatore di calore: 2010 Fonte energetica principale: Gas naturale Consumo energetico: 217 kWh/(m²*a) Classe di efficienza energetica: G Acqua calda inclusa La casa è dotata di un impianto solare termico (due collettori, serbatoio di accumulo solare da 300 l) Entrambe le case sono accessibili tramite un ampio cancello

nel cortile.

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25005030 - 64319 Pfungstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com