

Pfungstadt

REDUZIERT ! Zwei gepflegte Häuser im Doppelpack

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 m ²
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 m ²
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	Diagnosi 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



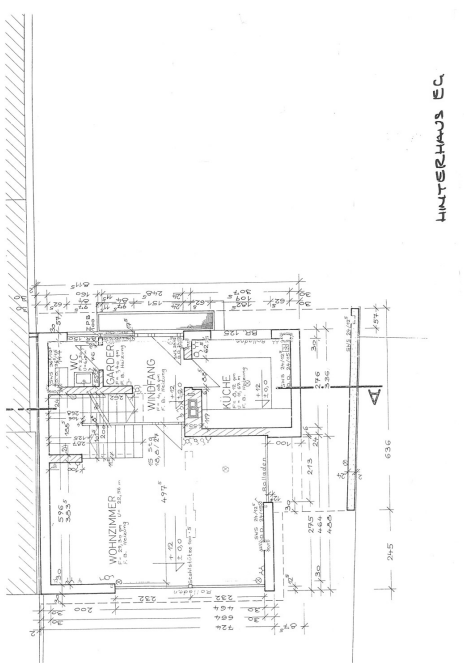
CODICE OGGETTO: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



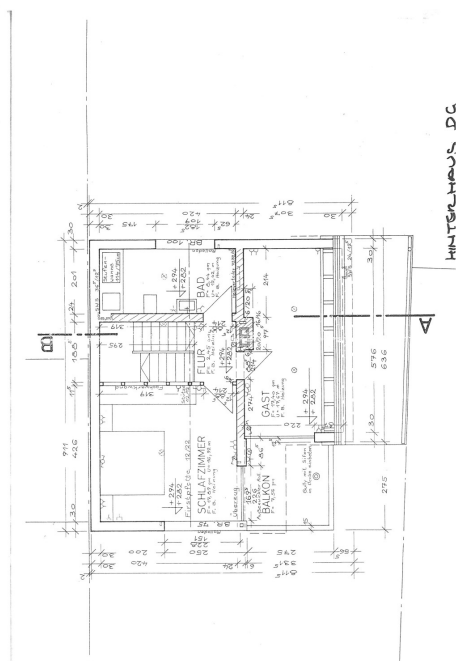
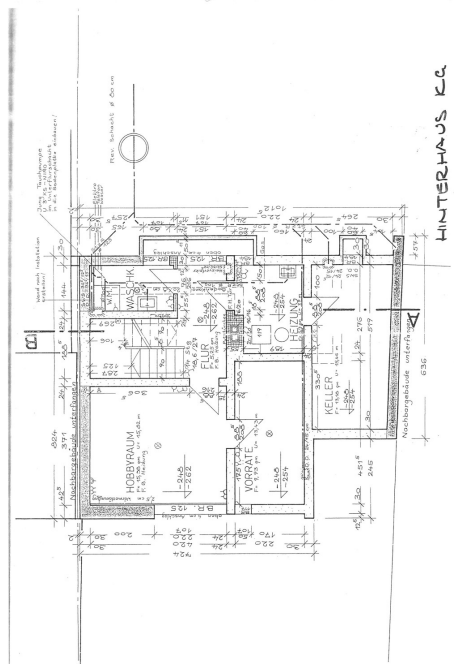
CODICE OGGETTO: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



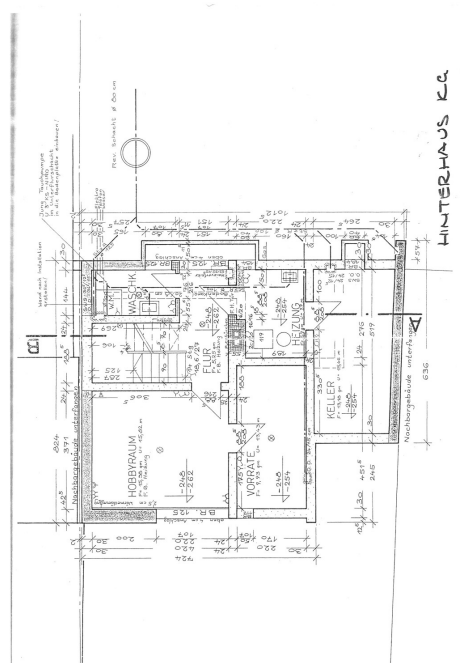
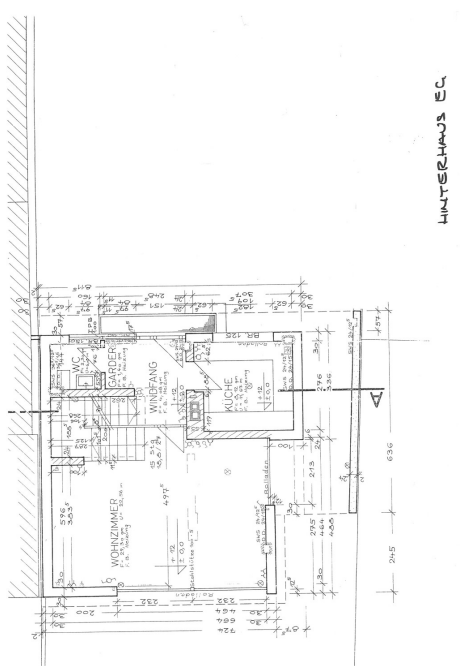
CODICE OGGETTO: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



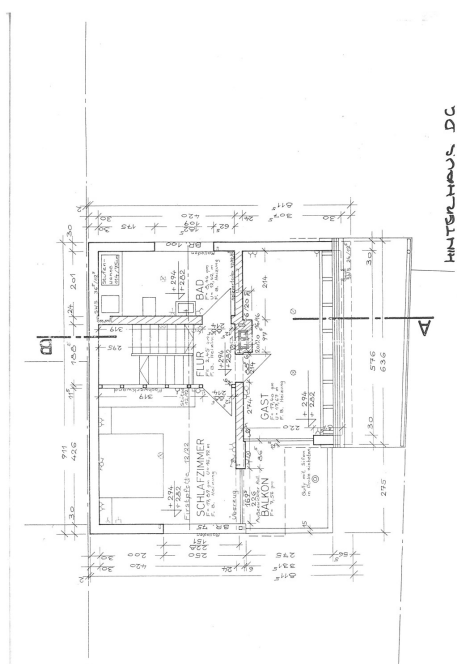
CODICE OGGETTO: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005030 - 64319 Pfungstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005030 - 64319 Pfungstadt

Una prima impressione

Dieses attraktive Angebot beinhaltet zwei freistehende Häuser auf einem Grundstück in ruhiger Lage von Pfungstadt.

Beide Häuser stehen mittlerweile leer.

VORDERHAUS:

Das in ca. 1916 erbaute, charmante Einfamilienhaus wurde sukzessiv renoviert bzw. saniert und verfügt über 4 Zimmer, die sich auf ca. 97 m² über 2 Ebenen verteilen. Über den Eingangsbereich erreichen Sie rechter Hand die großzügige, neuwertige Wohnküche mit Zugang zur geräumigen Holzterrasse nach Norden. Das erneuerte Tageslichtbad mit Eckbadewanne sowie das gemütliche Wohnzimmer sind auf dieser Etage ebenfalls angeordnet.

Das Obergeschoss empfängt Sie mit 3 ansprechenden Zimmern, die Ihnen zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. Ein weiteres Bad mit Dusche und Fenster vervollständigt das durchdachte Raumprogramm.

Von hier aus gelangt man in den ausgebauten, beheizten Spitzboden, der vielfältig nutzbar ist.

Ein WC und ein Waschbecken ist dort ebenfalls vorhanden.

Der geräumige Keller verfügt über einen Abstellraum, Heizungsraum und Waschkraum.

Weitere Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:

2020: Restliche Fenster (3-fach), Vorbaurollläden, Heizkörper, Innentüren, Parkettbodensanierung, Rauhfaser und Anstrich

2023: Holzterrasse erneuert

HINTERHAUS:

Dieses sehr gepflegte 2-geschossige Haus wurde ca. 1984 erbaut und die 3 Zimmer verteilen sich auf eine Wohnfläche von ca. 96 m². Es verfügt über eine Fußbodenheizung mit einer in 2010 erneuerten Gastherme, die durch zwei Solarkollektoren für das Warmwasser unterstützt wird. Die Holzfenster sind 2-fach verglast und aus dem ursprünglichem Baujahr. Die Bodenbeläge bestehen aus Marmor und Fliesen. Das Dach wurde in 2013 saniert (Aufsparren erneuert, Auf- und Zwischensparrendämmung). Die Rollläden wurden 2016 erneuert und die Fenster wurden in 2023 außen gestrichen.

Über den Flur erreichen Sie rechter Hand den Garderobenbereich sowie das Gäste-WC mit Fenster. Die gegenüberliegende Küche sowie das gemütliche, ca. 29 m² große Wohn-/Esszimmer sind auf dieser Ebene angeordnet.

Über das Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern erreichen Sie die Stein-Terrasse und den angelegten und eingewachsenen Garten mit Freisitz.

Im Obergeschoss sind das geräumige Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer angeordnet.

Die Loggia mit Holzdielen ist über beide Zimmer zugänglich. Das geräumige Tageslichtbad mit Sitzwanne und Dusche befinden sich ebenso auf dieser Etage.

Zusätzlich ist im Untergeschoss ein beheizter Raum (Hobbyraum) ausgebaut. Der Wasch- und Heizraum sind dort untergebracht sowie ein großzügiger und kleinerer Abstellraum.

Die Energieausweisdaten für den Verbrauchsausweis sind:

Erstellt am: 06.06.2022

Gültig bis: 06.06.2032

Baujahr Gebäude: 1984

Baujahr Wärmeerzeuger: 2010

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Energieverbrauch: 217 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Warmwasser enthalten

Das Haus verfügt über eine Solaranlage (zwei Kollektoren, 300 l Solarspeicher)

Beide Häuser sind über ein großes Hoftor zugänglich.

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