

Pfungstadt

# Garten-Idylle Inklusive, großes Reihenendhaus

????????? ??????????: 24005018



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 327 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ??? ??????

????????? ??????????	24005018
?????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
?????? ????????	????????????????? ??????
????????????????? ????	01.11.2024
???????????	7
????????????????? ????	4
?????????????	2
????? ????????????????	1983
?????? ????????????????	1 x ????????, 1 x ??????

????? ????????	599.000 EUR
???????	
???????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2003
???????????	?????????
???????????????????	
???????????????????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	108.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	30.03.2032	???????????????	
?????????????????????		???????????????	D
?????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ????????



??????? ????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ????????



???????? ?????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ?????????



??????? ????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ????????



??????? ???????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ????????



??????? ???????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

?? ????????





??????? ?????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

??? ?????? ???????????

Das schöne und moderne Reihenendhaus aus dem Jahr 1983 mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 327 m<sup>2</sup> genügend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, ist dieses Haus ideal für Familien, die viel Raum und Komfort benötigen. Das Haus verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die großzügig geschnittenen Zimmer mit viel Tageslicht bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Zwei Balkone/Terrassen laden dazu ein, die Sonne zu genießen und sich im Freien zu entspannen. Die Immobilie wurde im Jahr 2003 zuletzt modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten der Marke Gaggenau ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen. Die Badezimmer sind modern und elegant gestaltet und verfügen über eine Badewanne und eine Dusche. Der Garten lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und die Natur zu genießen. Dank der ruhigen Lage in einer gepflegten Wohngegend ist hier Erholung garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bieten eine gute Infrastruktur für den Alltag.

??????? ???????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

???????????????? ???? ??????????

- \* Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre in allen Räumen.
- \* Offenes Raumkonzept mit großzügigen Räumlichkeiten schafft eine moderne und einladende Wohnatmosphäre.
- \* Die Wohnräume bieten viel Potenzial zur Selbstkreation und individuellen Gestaltung, um den persönlichen Stil widerzuspiegeln.
- \* Ein geräumiger Garten lädt mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten zum Entspannen im Freien ein, darunter eine Terrasse, ein gemütlicher Loungebereich und vielleicht sogar eine Feuerstelle.
- \* Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet und bieten viel Platz für Gartenpartys, Grillabende oder einfach nur zum Verweilen und Genießen der Natur.

??????? ?????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

??? ??? ??? ????????????

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. Pfungstadt ist auch für seine grünen Freiflächen bekannt, darunter Parks, Spielplätze und Naherholungsgebiete. Die Umgebung bietet Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Entspannen in der Natur. Die Stadt verfügt über ein reges kulturelles Leben, mit Veranstaltungen und Festen, die das ganze Jahr über stattfinden. Dazu gehören traditionelle Feste wie das Weinfest und das Kerb-Fest, sowie kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen und Kunstausstellungen. 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.

??????? ?????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 108.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ?????????: 24005018 - 64319 Pfungstadt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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