IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Pfungstadt



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64319 Pfungstadt
Baujahr: 1991
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 68,54 m²
Nutzfläche (ca.): 8,11 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Dachform: Satteldach

Kaufpreis
€ 249.500,-

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Pfungstadt
> 2 Zimmer
> 68,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004270



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64319 Pfungstadt
Baujahr	1991
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	68,54 m²
Nutzfläche (ca.)	8,11 m²
Kaufpreis	249.500,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	119,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	22.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Kommen Sie an - und fühlen Sie sich sofort zu Hause. In Pfungstadt, eingebettet zwischen dem Hessischen Ried und den sanften Höhen des Odenwaldes, erwartet Sie diese liebevoll modernisierte 2-Zimmer-Wohnung, die 2026 von Fachhandwerkern rundum erneuert wurde.

Auf 68,54 m² im zweiten Obergeschoss eines soliden Massivbaus von 1991 spüren Sie in jedem Raum die Sorgfalt der frischen Modernisierung: ein hochwertiger neuer Vinylboden, der warm unter den Füßen liegt, neue Innentüren, moderne Lichtschalter und Steckdosen - teils zusätzlich ergänzt - und ein komplett neues Tageslicht-Duschbad, das mit Bademöbeln und Spiegel keine Wünsche offen lässt. Einzig die bewährten Holz-Isolierglasfenster mit Rollläden blieben erhalten; sämtliche Rollladengurte wurden erneuert.

Das Herzstück ist der große Balkon: Unter der Sonnenmarkise beginnt der Feierabend mit einem Kaffee, während der Blick in die Ferne schweift. Ein geräumiger Kellerraum mit Steckdose ist inklusive. Ein Tiefgaragenstellplatz mit fernbedienbarem Tor erwerben Sie zusätzlich für 14.500,- EUR.

Auch die Lage verwöhnt: Der historische Ortskern mit Geschäften, Cafés und Wochenmarkt liegt in bequemer Nähe, Schulen und Kindergärten ebenso. Wer Ruhe sucht, findet sie an der Modau und am Moorsee; wer pendelt, schätzt die Pfungstadtbahn nach Darmstadt und die schnelle Anbindung über A67 und A5 - der Frankfurter Flughafen ist in rund einer halben Stunde erreichbar.

Diese Wohnung ist sofort frei und bereit, Sie willkommen zu heißen. Für weitere Details und einen persönlichen Besichtigungstermin wenden Sie sich bitte an unseren Immobilienmakler Herrn Nicolas Baitsch.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- großer Balkon mit Sonnenmarkise
- 2026 komplette Wohnung fachkundig von Handwerkern modernisiert, außer Fenster
- 2026 neue Innentüren, neuer hochwertiger Vinylboden, komplett neues Tageslicht-Duschbad mit Bademöbel und Spiegel, komplette neue Lichtschalter und Steckdosen, teilweise zusätzliche Steckdosen installiert
- Fenster Holzisolierverglasung mit Rollläden, Rollladengurte alle erneuert.
- ein großer Kellerraum (8,11 qm Nutzfläche) mit Steckdose
- Ein Tiefgaragenstellplatz mit fernbedienbarem Tor erwerben Sie zusätzlich für 14.500,- EUR.

Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Zentrum von Pfungstadt, einer wachsenden Stadt mit rund 25.000 Einwohnern im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße (Tempo-30-Zone) und damit gleichzeitig in fußläufiger Nähe zum historischen Ortskern rund um Rathaus und Martinskirche, der mit seinen Fachwerkhäusern,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Pfungstadt
> 2 Zimmer
> 68,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004270



Geschäften, Cafés und der ältesten Privatbrauerei Hessens den Charakter der Stadt prägt.

Angebote des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Für Familien bietet Pfungstadt ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot bis zur Hochschulreife, ergänzt durch das benachbarte Schuldorf Bergstraße. Ein vielfältiges Vereins- und Kulturleben sowie Veranstaltungen wie die überregional bekannte Straßenkerb sorgen für eine lebendige Gemeinschaft.

Naturliebhaber und Erholungssuchende schätzen die Lage am Übergang zwischen dem Hessischen Ried und den Höhen des Vorderen Odenwaldes: Die Modau, zahlreiche Grünflächen und der Pfungstädter Moorsee laden zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein.

Verkehrlich ist Pfungstadt hervorragend angebunden. Über die nahen Autobahnen A67 und A5 erreicht man das Rhein-Main-Gebiet in kurzer Zeit; Darmstadt liegt nur wenige Kilometer entfernt. Mit der Pfungstadtbahn besteht eine direkte Schienenanbindung an den Darmstädter Hauptbahnhof und damit an den überregionalen Nah- und Fernverkehr. Der Frankfurter Flughafen ist in rund einer halben Stunde erreichbar.

Insgesamt verbindet der Standort das ruhige, familienfreundliche Wohnen einer gewachsenen Stadt mit der ausgezeichneten Erreichbarkeit einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Deutschlands.

Sonstiges:

Immoprofi André Zahedi ist seit 1986 als Immobilienmakler in Darmstadt, Pfungstadt und Umgebung tätig - als IVD-Mitglied und BVFI-Landesdirektor Hessen. Mit einem Alleinauftrag vermarkten wir Ihre Immobilie engagiert und mit voller Aufmerksamkeit: persönlich, sorgfältig und mit fundierter Marktkenntnis. Unsere Kundinnen und Kunden schätzen unseren persönlichen Service und unsere langjährige Erfahrung in der Region. Ob Sie in Darmstadt-Pfungstadt verkaufen möchten oder eine passende Immobilie suchen - sprechen Sie uns an. Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Termin.

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Objektbilder:



Wohn- und Esszimmer



Ansicht Balkon



Hausansicht Strasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Pfungstadt
> 2 Zimmer
> 68,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004270





Küche ohne EBK



Wohnzimmer+Küche links



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Duschbad neu

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Pfungstadt
> 2 Zimmer
> 68,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004270





Duschbad neu

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Pfungstadt
> 2 Zimmer
> 68,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004270



Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail: vk@anfrage.immoprofi-zahedi.de

Firmendaten:

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A
64295 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 - 59 905-0
Fax: +49 (0) 6151 - 59 905-15
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de
Internet: www.immoprofi-zahedi.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführender Inhaber:
André Zahedi

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt
Registernummer: HRA 83163
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 205700351

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt, Postfach 111061
Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Mitglied bei DGHR – Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Pfungstadt
> 2 Zimmer
> 68,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004270



AGB:

Immoprofi Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

1. Die von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoprofi Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoprofi Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

¨ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschlus über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoprofi Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de