



### Einziehen und genießen: Neuwertige 4-Zimmer-ETW mit Wellnessbad und Markenküche



#### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 64319 Pfungstadt

Baujahr: 2014

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 97,43 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 10 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 533,- €

Terrasse: ja

Anzahl Garage / Stellplatz: 2

**Kaufpreis  
€ 385.000,-**

**Immoproti André Zahedi e.K.**

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

> Erdgeschosswohnung

> Pfungstadt

> 4 Zimmer

> 97,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004248



## Objekteckdaten:

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Objektart                  | Erdgeschosswohnung        |
| Adresse                    | 64319 Pfungstadt          |
| Baujahr                    | 2014                      |
| Zimmerzahl                 | 4                         |
| Wohnfläche (ca.)           | 97,43 m²                  |
| Nutzfläche (ca.)           | 10 m²                     |
| Kaufpreis                  | 385.000,- €               |
| Hausgeld (ca.)             | 533,- €                   |
| Terrasse                   | ja                        |
| Anzahl Garage / Stellplatz | 2                         |
| Sonstiges                  | Anzahl 2                  |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis         |
| Wesentlicher Energieträger | GAS                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 81,20 kWh / (m²*a)        |
| Energieausweis gültig bis  | 2036-03-22                |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014           |
| Energieausweis Werteklasse | C                         |
| Energieausweis Baujahr     | 2014                      |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude               |
| Anzahl der Einheiten       | 6.00                      |
| Unterkellert               | ja                        |
| Schlafzimmer               | 3                         |
| Badezimmer                 | 1                         |
| WC                         | 1                         |
| Heizung                    | Fußbodenheizung           |
| Befuerung                  | Gas                       |
| Gäste-WC                   | ja                        |
| Zustand                    | gepflegt                  |
| bezugsfrei ab              | 15.12.2026                |
| Provision für Käufer       | 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) |

## Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Einheiten (Baujahr 2014, Massivbauweise) ist ein Zuhause zum Wohlfühlen. Auf ca. 97 m²

verbinden sich stilvolles Design, durchdachte Raumaufteilung und erstklassiger Wohnkomfort.

Herzstück ist der lichtdurchflutete, offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die kaum genutzte Einbauküche mit Markengeräten und Theke lädt zum gemeinsamen Frühstück ein, während der Esstisch Platz für Familie und Gäste bietet.

Das große Tageslichtbad mit edlen Großformatfliesen, bodengleicher Dusche mit Regenbrause und Badewanne macht den Alltag zu kleinen Wellness-Momenten. Das Schlafzimmer mit Einbauschränk bietet einen ruhigen Rückzugsort, zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die kleine überdachte Terrasse lädt zum Feierabend im Freien ein. Seitlich der Wohnung steht eine Fläche zur Verfügung, die als Pkw-Stellplatz oder zusätzliche Terrasse genutzt werden kann. Ein weiterer Stellplatz im Doppelparker (oben) gehört dazu.

Vinylboden in edler Holzoptik, dreifach verglaste Kunststoffenster, elektrische Rollläden, überwiegend Insektenschutz, Aufzug und Keller runden das Angebot ab.

Kitas, Grund- und Gesamtschule, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte erreichen Sie in wenigen Gehminuten, ebenso den Bahnhof mit direkter Verbindung nach Darmstadt. Über A5 und A67 ist das Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar.

Für Fragen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung. Frei werdend ab 15.12.2026.

Hinweis: Einrichtung teilweise virtuell visualisiert, nicht Bestandteil des Angebots.

## Ausstattung:

- Massivbauweise
- Unterkellert
- Moderner Aufzug im Haus
- hochwertige, wenig benutzte Einbauküche mit Theke und Markengeräten.
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Großes modernes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Fenster 3-fach Kunststoffisolierverglasung.
- elektrische Rollläden
- Fenster überwiegend mit Insektenschutz
- Vinylboden in Holzoptik
- kleine überdachte Terrasse und links an der Wohnung ein Pkw-Stellplatz oder Terrasse.
- ein Pkw-Stellplatz im Doppelparker oben

Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital

> Erdgeschosswohnung

> Pfungstadt

> 4 Zimmer

> 97,43 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004248



möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnviertel von Pfungstadt, einer familienfreundlichen Stadt mit rund 25.000 Einwohnern zwischen Darmstadt und der Bergstraße. Hier verbinden sich kleinstädtische Lebensqualität und kurze Wege mit der Nähe zum Rhein-Main-Gebiet.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Mehrere städtische Kindertagesstätten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso die Friedrich-Ebert-Schule als Gesamtschule und die Erich-Kästner-Schule als Grundschule. Der Schulweg lässt sich so auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigen. Ein großzügiger Spielplatz mit Kletter- und Wasserspielbereich sowie angrenzendem Bolzplatz liegt nur wenige Minuten von der Haustür entfernt, weitere Spielplätze und Grünflächen finden sich in der Umgebung.

Auch der Alltag ist bequem zu organisieren. Supermärkte wie REWE, Lidl und Edeka, Bäcker, Drogerie und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar, die Innenstadt mit Rathaus, Ärzten, Kinderärzten und Apotheken liegt ebenfalls in der Nähe.

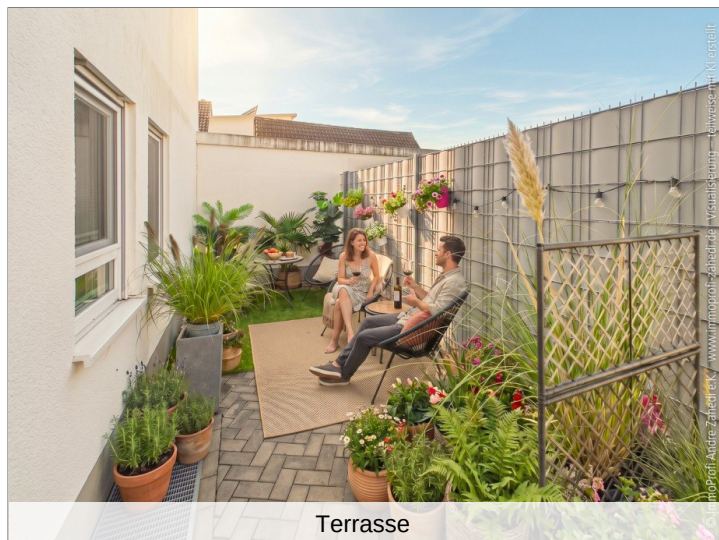
Der Bahnhof Pfungstadt ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Bahnverbindung nach Darmstadt, ergänzt durch mehrere Buslinien. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A67 schnell Darmstadt, Frankfurt, den Frankfurter Flughafen sowie Mannheim und Heidelberg. Für Freizeit und Erholung laden der nahe Odenwald, die Bergstraße und das Hessische Ried zu Ausflügen, Radtouren und Spaziergängen ein.

## Sonstiges:

Immoproti 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 Marktkennntnis. 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.

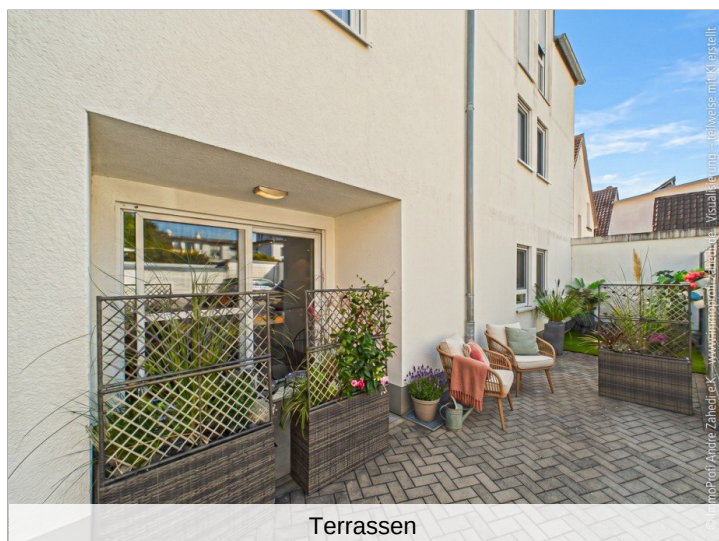
## Objektbilder:



Terrasse



Offener Wohnbereich inkl. EBK



Terrassen

Immoproti André Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A • 64295 Darmstadt

Tel.: 06151 59905-0 • Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de • www.immoproti-zahedi.de

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Pfungstadt

> 4 Zimmer

> 97,43 m² Wohnfläche

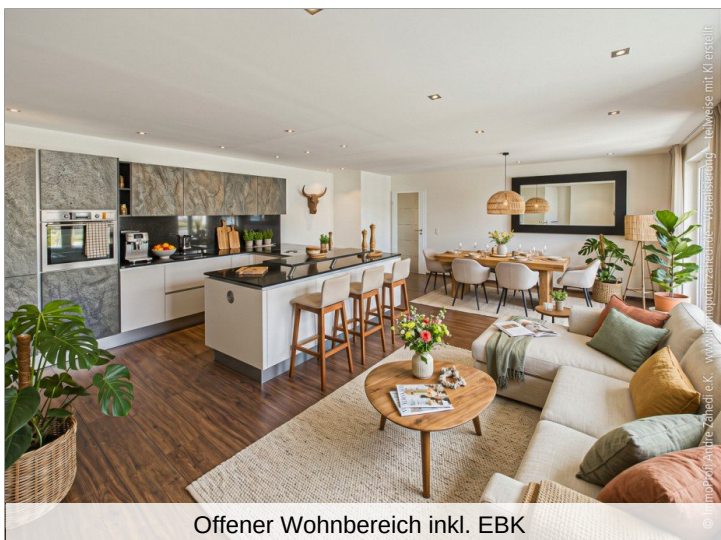
> Objektnummer: IZ004248



Offener Wohnbereich



Kinderzimmer



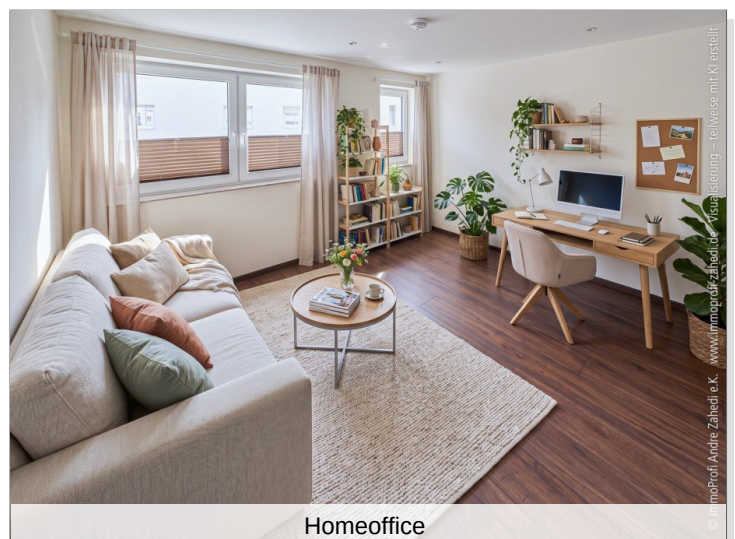
Offener Wohnbereich inkl. EBK



Ankleide Kind



Schlafzimmer inkl. Einbauschränk



Homeoffice

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt

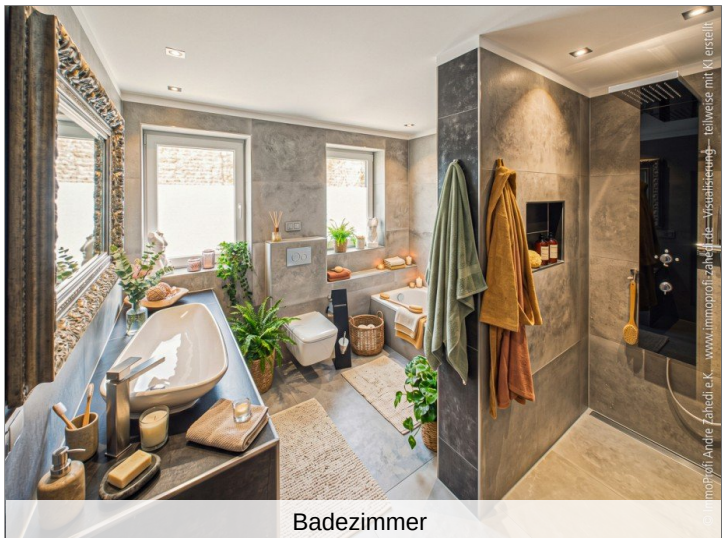
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Pfungstadt
- > 4 Zimmer

- > 97,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004248



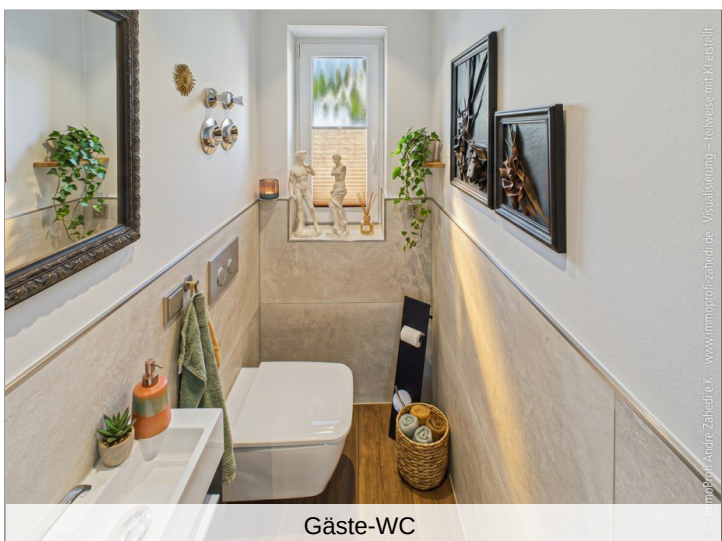
Badezimmer



Hausansicht 6-FH



Badezimmer



Gäste-WC

# Eckdaten

## > 4 Zimmer

> Objektnummer: IZ004248



**Ansprechpartner:**

**Firma**

**E-Mail:** vk@anfrage.immoprofi-zahedi.de

**Firmendaten:**

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:**

> Erdgeschosswohnung

> Pfungstadt

> 4 Zimmer

> 97,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004248



## AGB:

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

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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 Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti 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 Immoproti 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 Immoproti 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,