

# EXPOSÉ

## Freistehendes 2-Familienhaus in Pfungstadt



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 64319 Pfungstadt

Baujahr: 1948

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 289,33 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 166,93 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 653 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 849.000,-**

**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

> Zweifamilienhaus

> Pfungstadt

> 10 Zimmer

> 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004171



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	64319 Pfungstadt
Baujahr	1948
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	289,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	166,93 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	653 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	849.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	176,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1948
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
WC	2
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Sauna	ja
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	01.10.2026
Provision für Käufer	5,95 % (inkl. MwSt.)

> Zweifamilienhaus

> Pfungstadt

> 10 Zimmer

> 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004171



## Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Pfungstadt bei Darmstadt erwartet Sie ein freistehendes, exklusives 2-Familienhaus mit einem separaten Nebengebäude, das wohnwirtschaftlich ausgebaut worden ist. Ein Zuhause, das Großzügigkeit, Privatsphäre und Flexibilität auf selten stimmige Weise verbindet. Herzstück ist die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit ca. 179,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sechs Zimmern und zwei Bädern. Von hier aus öffnet sich der Blick auf das liebevoll angelegte, ca. 653 m<sup>2</sup> große Grundstück: Die große, überdachte Terrasse wird schnell zum Lieblingsplatz - für lange Sommerabende, Familienmomente und entspanntes Ankommen.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Maisonette mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und schöner Dachterrasse. Diese Einheit ist aktuell an eine junge Familie vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 1.300 EUR - ideal für alle, die Wohnen und Kapitalanlage clever kombinieren möchten. Im Garten steht zusätzlich das separate Nebengebäude mit ca. 46,49 m<sup>2</sup> Wohnwirtschaftlich ausgebauten 2-Zimmer, Einbauküche und Duschbad - perfekt für Gäste, Party oder Homeoffice.

Das Haus wurde über Jahre hochwertig weiterentwickelt: Wellnessbereich mit Sauna im Untergeschoss, Wintergarten/Büro mit Granitboden, Innenkamin, moderne "Ballerina"-Küche mit Pergola und Holzterrasse sowie Klimaanlage im Wohnzimmer. 2003 wurden Dach und Fassade umfassend gedämmt (u. a. 18 cm Dämmung, neue Dachziegel) und Rollläden/Raffstores sowie Details wie Vordach, Fensterbänke und Garagentor erneuert. Eine PV-Anlage (6,7 kW) ergänzt das Gesamtbild. Doppelgarage mit Wallbox, zwei weitere Stellplätze, Gartenhütte und überdachtes Holzlager runden das Angebot ab. Hauptwohnung und Einliegerwohnung werden ab Oktober 2026 frei.

Für weitere Fragen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im OG+DG ist vermietet für 1.300 EUR kalt
- 1980 Haus erweitert und angebaut
- 1994 Bad erneuert im EG
- 1994 EG alle Wasserleitungen in Kunststoff umgebaut
- 1998 Anbau Wintergarten (Büro) mit Granitfußboden
- 1998 Sauna und Wellnessbereich im Untergeschoss
- 2003 wurde die Außenhülle des Haupthauses gemacht.
- 2003 Dach neu isoliert (18 cm Glaswolle) und neue Dachziegel
- 2023 Fassade 8 cm Steinwolle
- 2023 neue Rollläden und Raffstores
- 2023 Neues Vordach und neue Alu-Fensterbänke
- 2023 neues elektrisches Garagentor.
- 2006-2007 Wände verspachtelt, Böden neu gefliest

- 2006-2007 Neu Neuparkettböden in den Schlafzimmern
- 2007 Mietwohnung im 1. OG+DG neue Wolf Gastherme
- 2007 Neubau Nebengebäude inklusive Einbauküche, Schlafzimmer und Duschbad sind 46,49 qm (Wohnwirtschaftliche Nutzfläche) ist der EG Wohnung zugeordnet
- 2008-2010 Elektro Leitungen im EG erneuert
- 2010 neuer Innenkamin (Sparthermkassette)
- 2012 Obergeschoss -Gäste-WC und Bad neu gefliest, neue Objekte inkl. aller Wasserleitungen neu verlegt.
- 2014 Neugestaltung des Gartens
- 2021 PV Anlage 6,7 KW von Huawei
- 2022 Neu "Ballerina"-Einbauküche + Pergola und Holzterrasse (Hauptwohnung)
- 2025 Klimanalge im Wohnzimmer von Fujitsu
- Doppelgarage mit Wallbox sowie 2 weiteren PKW-Stellplätzen
- Gartenhütte für Geräte und überdachter Holzlager

## Lagebeschreibung:

Das angebotene Haus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld, das durch ein angenehmes, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägtes Umfeld überzeugt. Die Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität mit kurzen Wegen für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz. Nahegelegene Grünflächen, Feld- und Spazierwege laden zu regelmäßigen Auszeiten im Freien ein - ob mit der Familie, beim Joggen oder auf dem Fahrrad. Sport- und Vereinsangebote ergänzen das abwechslungsreiche Freizeitprogramm.

Für Berufspendler ist die Anbindung ein weiterer Pluspunkt: Über leistungsfähige Verkehrsachsen und den öffentlichen Nahverkehr sind umliegende Städte, Arbeitsstandorte sowie weiterführende Ziele in der Region schnell erreichbar. Insgesamt verbindet diese Wohnlage ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und guter Mobilität.

## Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist Immoprofi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Weiterstadt, Braunshardt, Gräfenhausen, Schneppenhausen und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 10 Zimmer

- > 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004171



## Objektbilder:



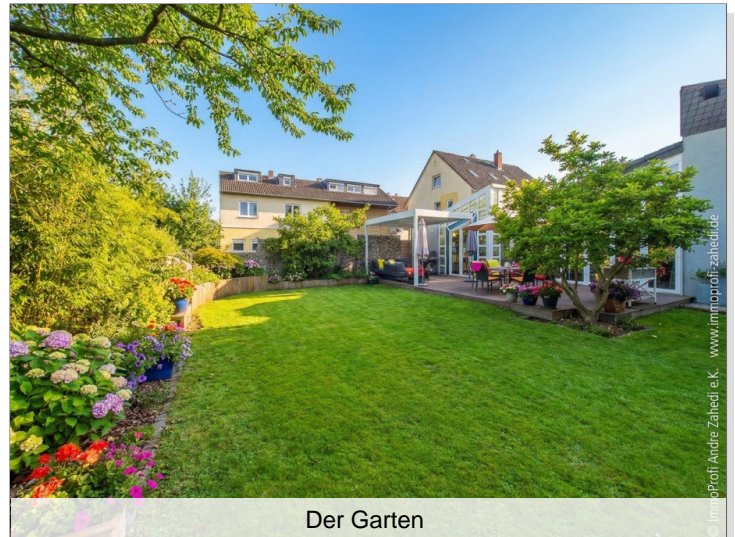
2 FH mit ELW in Pfungstadt



2 FH mit ELW in Pfungstadt



Der Garten



Der Garten



Die Einliegerwohnung

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 10 Zimmer

- > 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004171



Überdachte Terrasse



Wohn- und Esszimmer EG



Überdachte Terrasse



Wohn- und Esszimmer EG



Der Garten



Essbereich und Küche

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 10 Zimmer

- > 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004171



Die Einbauküche im EG



Essbereich



Blick von Küche



Essbereich und Küche



Die Einbauküche im EG



Wohnzimmer mit Kamin

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 10 Zimmer

- > 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004171



Eingang Hauptwohnung



Zimmer im EG



Wintergarten Büro



Zimmer im EG



Wintergarten Büro



Bad im EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 10 Zimmer

- > 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004171



Zimmer im EG



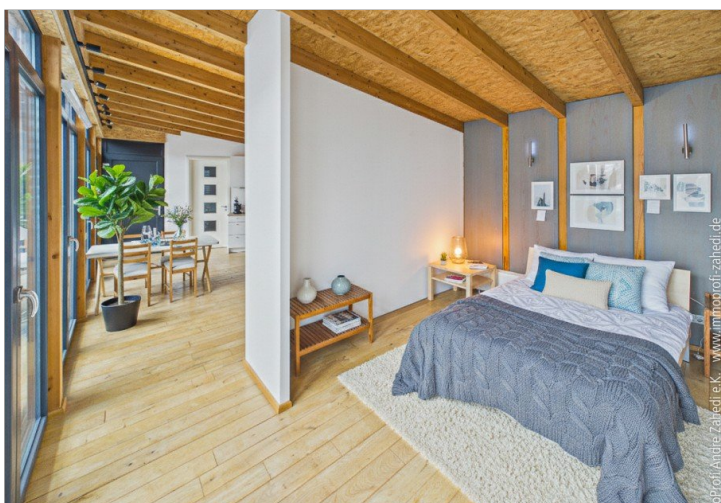
Einliegerwohnung



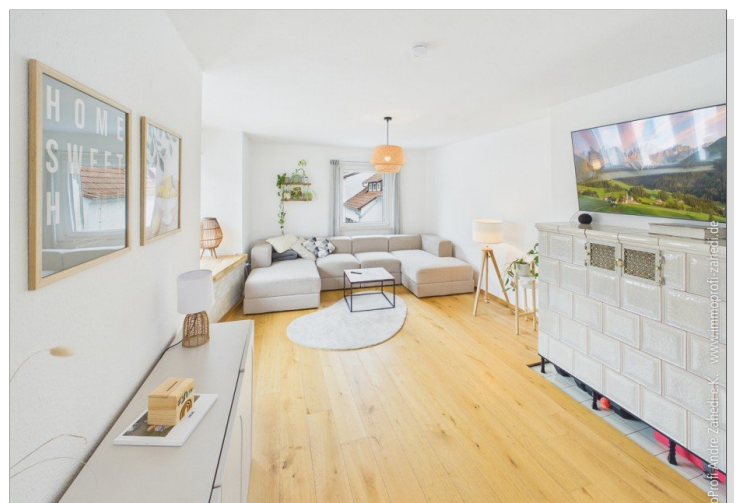
Saun + Wellness im UG



Küche im OG



Einliegerwohnung



Wohnzimmer im OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfungstadt
- > 10 Zimmer

- > 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11IZ004171



Wohn- und Esszimmer im OG



Zimmer im OG



Zimmer im OG



Terrass im OG



Bad im OG



> Zweifamilienhaus

> Pfungstadt

> 10 Zimmer

> 289,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11IZ004171



## 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,