

IHR SONNENGARTEN IN PFUNGSTADT

# EINFAMILIEN REIHENHAUS

BAUJAHR  
**1999**

WOHNFLÄCHE  
**108 QM**

**459.000 €**

Vereinbaren Sie  
**einfach einen**  
Termin

**Exposé**

## Highlights

- Garten
- Klimaanlage
- Einbauküche
- PKW-Stellplatz
- Souterrain / Keller
- Begehbarer Ankleideraum
- Neue Heizung (2016)



**Anette Götz**

Immobilien & Verwaltung

Nieder-Ramstädter-Strasse 36  
64372 Ober-Ramstadt

☎ 06154 - 5109544

# **DAS ERWARTET SIE AUF RUND 110 ANSPRECHENDEN QUADRATMETERN WOHNFLÄCHE:**

*Im Erdgeschoß gelangen Sie durch einen kleinen Flur in das geräumige Wohn- und Esszimmer, welches mit ansprechenden Fliesen ausgelegt ist und sich fast über die gesamte Fläche des Erdgeschosses erstreckt. Hier können Sie mit Ihrer Familie und Freunden bei einem schönen Ausblick in den Garten entspannen.*

*Bei warmem Wetter eignet sich auch die vorgelagerte Sonnenterrasse prima für ein geselliges Beisammensein.*



**Erdgeschoß hinten - Wohnzimmer**



**Erdgeschoß vorne - Küche, Essbereich**

*Direkt gegenüber befindet sich die moderne, bereits möblierte „offene“ Küche sowie ein Gäste-Bad, das nicht nur mit Tageslicht, sondern auch mit einer großen Dusche und einem Urinal überrascht.*



**Gäste-Bad**



**Offene Küche**

# ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM BIETET DAS OBER- UND UNTERGESCHOSS

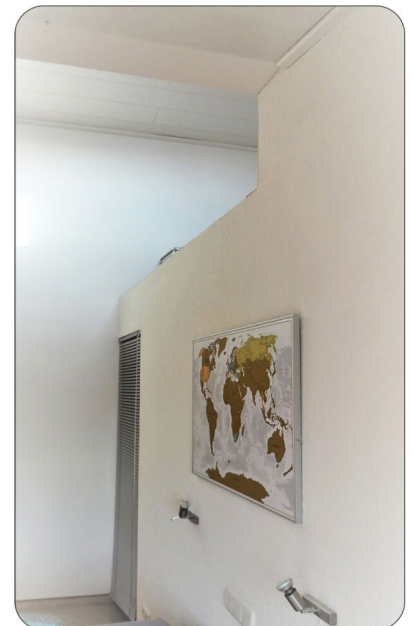
Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügig geschnittenen Schlafzimmer und das Hauptbadzimmer, das mit einer Whirlpool-Badewanne, einem WC, zwei Handwaschbecken und einer Dusche ausgestattet ist. Das nach Westen ausgerichtete Schlafzimmer setzt, aufgrund des hohen Pultdachs, mit seiner Raumhöhe einen besonderen optischen Akzent. In diesem lichtdurchfluteten Raum befindet sich ein begehbare Kleiderschrank über dem eine Decke eingezogen wurde.



OG - Zimmer



OG - Schlafzimmer



OG - Badezimmer

Dieser „Wohnraum“ kann zusätzlich als Galerie bzw. „Schlafnische“ genutzt werden. >>>

Ein weiteres Zimmer für Gäste oder zum Arbeiten im „Homeoffice“ erwartet Sie im Souterrain des Hauses - ebenso ein Hauswirtschafts- bzw. Hobbyraum und ein Haustechnikraum, in dem auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz haben. Das charmante Reihenmittelhaus ist mit Fußbodenheizung und Klimaanlage ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt!



UG - Arbeitszimmer

OG - Klimaanlage



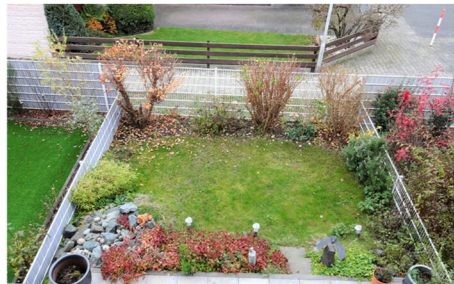
# EIN HAUS MIT VIELEN TOLLEN HIGHLIGHTS INNEN & AUßEN

Es bietet neben einem gepflegten Garten und viel Nutzfläche im Untergeschoss auch ein Fahrrad bzw. Geräteraum vor dem Gebäude. Spielsachen, Fahrräder (E-Bikes, Lastenräder) sowie Autoreifen und andere sperrige Gegenstände lassen sich prima in diesem Raum unterbringen.

Die beiden zugehörigen PKW – Stellplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude und auf dem Parkplatz in ca. 80 Meter Nähe „Kaplaneigasse/Büchnerweg“.



Aussicht - Westen



Aussicht - Garten



Blick - Garten

## Ausstattung:

- Souterrain / Keller
- + Gäste- /Arbeitszimmer (als Wohnraum ausgebaut)
- + Hauswirtschaftsraum bzw. Hobbykeller
- + Vorratsraum
- + Haustechnikraum (Heizung)

## Obergeschoss:

- + Schlafzimmer
- + Bad mit Whirlpool Badewanne
- + Schlafzimmer mit Galerie, begehbarem Ankleideraum und Klimaanlage

## Erdgeschoss:

- + Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- + Sonnenterrasse, Garten
- + Gäste-WC (Duschbad)
- + Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten
- + Flur / Garderobe
- + Klimaanlage

## Sonstiges:

- + Neue Heizung (2016)
- + Kunststoff Isolierverglasung
- + Fahrrad- bzw. Geräteraum vor dem Haus
- + 2 Pkw-Stellplätze

Treibhausgasemissionen 21,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
107,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
132,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



NEUE HEIZUNG (2016)  
SORGT FÜR GUTEN  
ENERGIEAUSWEIS

# RUHIGE LAGE MIT TOLLER NATUR UND VIELEN MÖGLICHKEITEN

*In der Familienfreundlichen Stadt Pfungstadt gibt es fünf Grundschulen (Erich-Kästner-Schule, Wilhelm-Leuschner-Schule, Goetheschule, Gutenbergschule (Eschollbrücken), Hahner Schule), eine Förderschule (Schillerschule) sowie eine weiterführende Schule (Friedrich-Ebert-Schule). Pfungstadt verfügt außerdem über mehrere Kindergärten, die sich auf verschiedene Ortsteile und Kernstadtbereich verteilen. Neben einer Vielzahl von Vereinen, Spiel- und Sportplätzen sowie attraktiven Wander- und Ausflugsmöglichkeiten in die nahe gelegene Region Bergstraße oder dem Odenwald, gibt es auch ein reichhaltiges kulturelles und kulinarisches Angebot. Gerne erhalten Sie auf Anfrage eine Liste der Einrichtungen!*



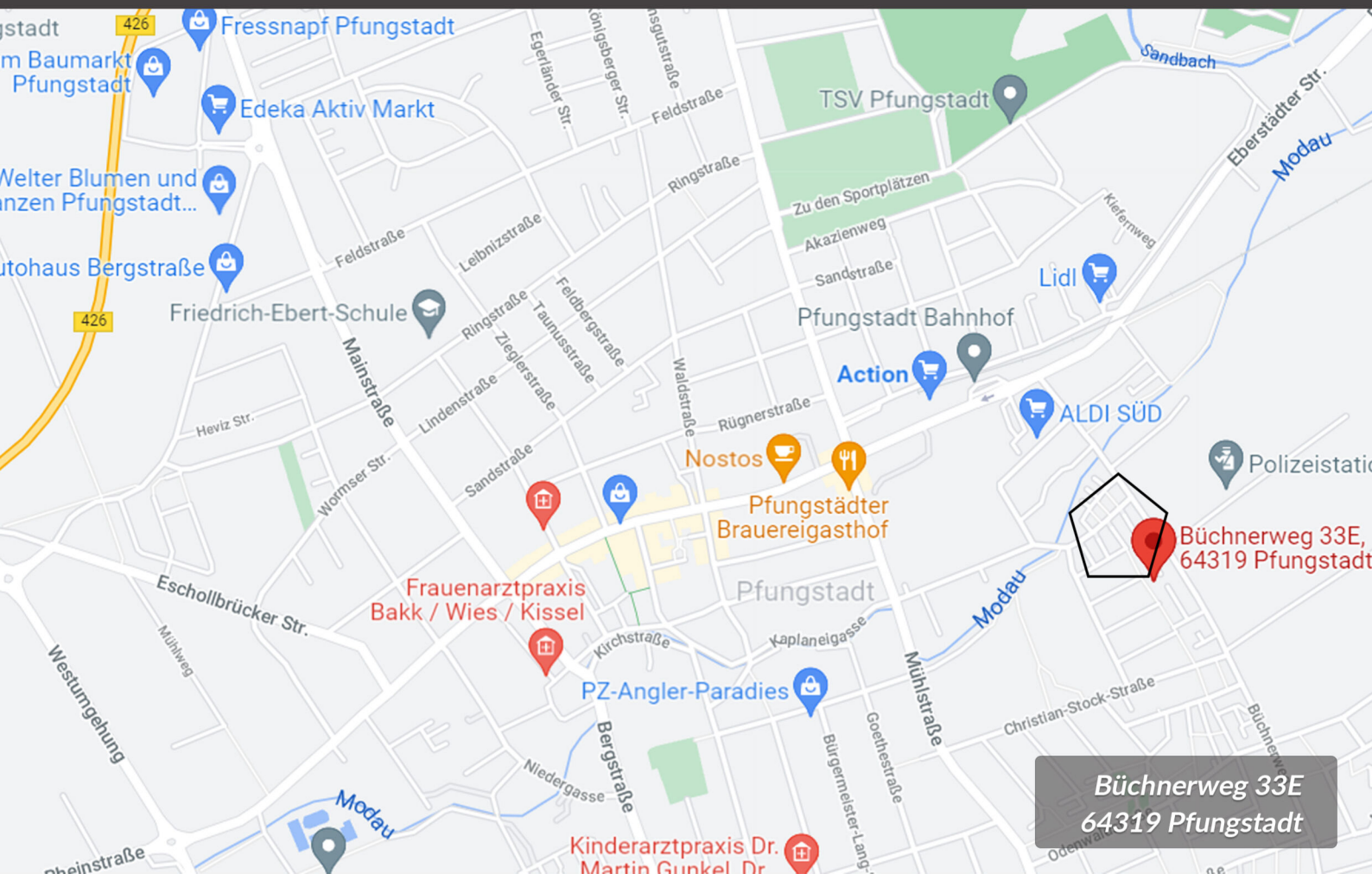
**Lage - Felder & Wald**

„Naturnah Wohnen & trotzdem lokal viele Einkaufsmöglichkeiten nutzen. Hier geht es!“



**Lage - Lokal Einkaufen**

# RUHIGE LAGE MIT TOLLER NATUR UND VIELEN MÖGLICHKEITEN



*Die Wohn- und Einkaufsstadt Pfungstadt mit rd.25.200 Einwohnern liegt etwa zehn Kilometer südwestlich der Stadt Darmstadt ungefähr auf halbem Weg zwischen Frankfurt am Main (ca. 42 km) und Heidelberg (ca. 48 km).*

*Die Anschlüsse zur BAB 5 und BAB 67 (ca. 3km) sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Pfungstadt ist durch die Buslinie P an das Straßenbahn- und Busnetz der Stadt Darmstadt angeschlossen. Die Buslinie PS verbindet Pfungstadt mit seinen Ortsteilen Eschollbrücken, Eich und Hahn. Anbindung nach Darmstadt (Hbf.) erfolgt auch mit der Pfungstadtbahn RB66.*

*Das Objekt befindet sich im Süd-Osten der Stadt Pfungstadt in direkter Feldrandlage. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell und einfach zu erreichen. Zudem ist eine gute fachärztliche Versorgung vorhanden.*



# VEREINBAREN SIE BEI DIESER TOLLEN IMMOBILIE NOCH HEUTE EINEN TERMIN! IHRE ANETTE GÖTZ

## LEGALE NOTITIAM

Die Courtage ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 2,975 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meinem Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen vom 01. Oktober 2013.



**Anette Götz**

Immobilien & Verwaltung

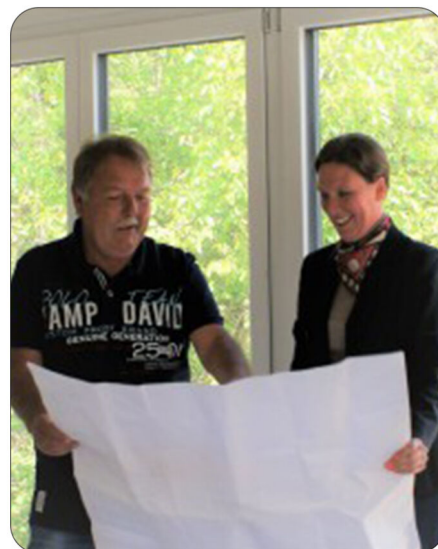
Nieder-Ramstädter-Strasse 36

64372 Ober-Ramstadt

☎ 06154 - 5109544

[www.makler-buero-goetz.de](http://www.makler-buero-goetz.de)

[info@makler-buero-goetz.de](mailto:info@makler-buero-goetz.de)



„ICH FREUE MICH AUF IHREN ANRUF!“