

Seeheim-Jugenheim

# Modernisierte Wohnung im Obergeschoss vermietet und Dachgeschosswohnung, leerstehend und saniert.

Objektnummer: 26223007



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26223007	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	1975	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

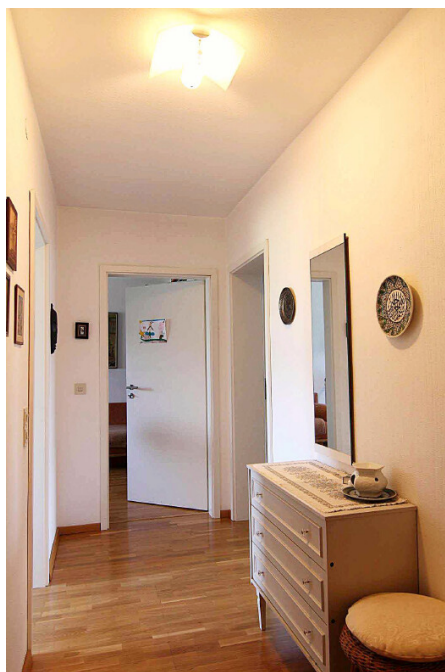
Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	159.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.11.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim**

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zeitgemäße Ausstattung. Das im Jahr 1975 erbaute Objekt präsentiert sich nach laufenden Modernisierungen in einem gepflegten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2025, mit Fokus auf das Badezimmer im Dachgeschoss, das in diesem Zuge erneuert wurde.

Die Wohnung kann über sich über zwei Ebenen erstrecken, sofern diese beiden Wohnungen miteinander verbunden werden und würde dann über insgesamt 5 Zimmer verfügen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Drei separate Schlafzimmer stehen zur Verfügung und bieten ausreichend Privatsphäre. Die beiden vorhandenen Badezimmer ermöglichen flexible Gestaltung des Alltags und sorgen dafür, dass auch bei mehreren Personen kein Engpass entsteht.

Das Raumangebot eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf zusätzlichen Platz für beispielsweise ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum legen. Aufgrund der möglichen "Maisonette-Bauweise" profitieren Sie von einer wohnlichen Atmosphäre mit dem angenehmen Eindruck eines eigenen Hauses, verbunden mit dem Komfort des Wohnens in einer Wohnung.

Durch die regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß und gepflegt. Besonders das im Jahr 2025 erneuerte Badezimmer im Dachgeschoss erfüllt aktuelle Ansprüche an Komfort und Design. Die übrigen Räume sind in einem modernisierten Zustand und lassen Gestaltungsspielraum für individuelle Einrichtungsideen.

Für behagliche Wärme sorgt eine Zentralheizung, die eine angenehme Temperierung in allen Räumen gewährleistet. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet Ihnen eine solide Grundlage, um Ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen einzurichten.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Zustand und vereint das Baujahr 1975 mit aktuellen Ausstattungsmerkmalen. Dabei wurde besonders Wert auf die Modernisierung gelegt, sodass Sie von einem zeitgemäßen Wohnambiente profitieren. Die Immobilie ist flexibel nutzbar und eignet sich für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Wenn Sie Wert auf großzügige Raumverhältnisse, moderne Ausstattung und eine

**durchdachte Raumaufteilung legen, bietet Ihnen diese Maisonettewohnung eine passende Wohnlösung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin – wir informieren Sie gerne ausführlich über alle Details. Aber auch die Variante der Vermietung im Dachgeschoss und dem Eigenbedarf im 1. Obergeschoss ist gegeben.**

**Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim**

## **Ausstattung und Details**

### **1. Obergeschoss :**

- \* **Laminat**
- \* **modernisiertes Tageslichtbad**
- \* **Balkon**
- \* **1 PKW Stellplatz im Freien**
- \* **Kellerraum**

### **Dachgeschoss:**

- \* **neues Duschbad**
- \* **Laminat**
- \* **1 Kellerraum**
- \* **1 PKW Steplatz im Freien**

**Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim**

## **Alles zum Standort**

Seeheim-Jugenheim besticht als charmante Gemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg durch ihre harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und einer gut entwickelten suburbanen Infrastruktur. Mit rund 16.600 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung zeugt. Die ruhige Atmosphäre und die gepflegte Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für ein behagliches Leben inmitten einer lebendigen Gemeinschaft.

Die Lage in Seeheim-Jugenheim eröffnet Familien ein vielfältiges Freizeit- und Bildungsangebot, das keine Wünsche offenlässt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Kindertagesstätten und Schulen, wie die Tannenbergschule und das Schuldorf Bergstraße, die mit ihrem exzellenten pädagogischen Konzept eine optimale Förderung der Kinder gewährleisten. Die Nähe zu internationalen Schulzweigen erweitert die Bildungsmöglichkeiten zusätzlich und unterstützt eine weltoffene Erziehung.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und spezialisierte Einrichtungen, die bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die fußläufig erreichbaren Parks und Spielplätze, wie der Villenaved'Ornon-Platz und der Kinderspielplatz Raiffeisenstraße, laden zu abwechslungsreichen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige gastronomische Highlights, von gemütlichen Cafés bis hin zu einladenden Restaurants, die zum gemeinsamen Genießen und Verweilen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Tram- und Busstationen wie „Neues Rathaus“ und „Tannenbergstraße“ in nur etwa 4 bis 6 Minuten Fußweg, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind wichtige Ziele schnell und bequem erreichbar, ohne auf den Komfort eines ruhigen Wohnumfeldes verzichten zu müssen.

Diese Kombination aus sicherer Lage, exzellenter Bildungsinfrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit macht Seeheim-Jugenheim zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und Lebensqualität legen. Hier findet Ihre Familie den perfekten Raum für gemeinsames Wachstum und eine glückliche Zukunft.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

**Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26223007 - 64342 Seeheim-Jugenheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Eric Preu**

---

**Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim**

**Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0**

**E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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