

Seeheim-Jugenheim / Malchen

## Repräsentatives Wohnen in ruhiger Lage von Malchen!

????????? ??????????: 23133694



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

???? ??????: 1.450.000 EUR • ??????????: ca. 274 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 968 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

?? ??? ??????

|                                |                                                          |                            |                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????            | 23133694                                                 | ????? ???????              | 1.450.000 EUR                                                                                |
| ????????????                   | ca. 274 m²                                               | ?????                      | ?????                                                                                        |
| ????? ???????                  | ????????????????<br>?????                                | ????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises       |
| ????????????? ???              | ????????? ?? ??<br>?????????                             |                            |                                                                                              |
| ?????????                      | 7                                                        | ????? ??????????????       | 2022                                                                                         |
| ????????????? ???<br>????????? | 5                                                        | ?????????<br>????????????? | ???????                                                                                      |
| ?????????                      | 2                                                        | ????????????????????       | ca. 127 m²                                                                                   |
| ????? ?????????????            | 1971                                                     | ?????                      |                                                                                              |
| ????? ?????????????            | 2 x ?????????????<br>????? ?????????????,<br>2 x ??????? | ???????                    | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????,<br>????????????????<br>?????????, ????????? |

???????? ??????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ELEKTRO                     | ???????? ???????<br>????????????             | 196.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.02.2031                  | ????????????<br>?????????????<br>??????????? | F              |
| ????? ???????????                                  | ?????????????               |                                              |                |

??????? ?????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

?? ????????





??????? ???????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

?? ????????



???????? ??????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

?? ?????????





???????? ?????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

?? ???????





???????? ??: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

?? ???????



??????? ?????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

## ??? ?????? ?????????

Dieser schöne Bungalow mit separat begehbarer Einliegerwohnung und einer Gesamtwohnfläche von ca. 274 m<sup>2</sup> befindet sich in absolut ruhiger und traumhafter Lage im Seeheim- Jugenheimer Ortsteil Malchen. Durch die angrenzende Feldrandlage hat man das Gefühl des parkähnlichen Wohnens. Der Grundriss ist sehr zeitlos gestaltet und bietet mit großzügigen Räumen individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Man kann hier bestens zu Zweit oder auch mit einem oder zwei Kindern wohnen. Die zusätzliche sehr gepflegte Einliegerwohnung ist über einen Zugang von Außen oder über das innenliegende Treppenhaus erreichbar. Die Eigentümer haben in der Vergangenheit einiges am Haus modernisiert. So wurden alle Fenster, das Dach sowie alle Bäder erneuert und auf den neuesten Stand gebracht. Ebenso wurden der Eingangsbereich sowie die große Terrasse des Erdgeschosses mit modernen Keramikplatten belegt. Viel Wert wurde ebenfalls auf helle und großzügige Räume gelegt. Dies ist ein Merkmal, was man bereits beim Betreten des Hauses im repräsentativen Entree spürt. Der großzügige Wohn- und Essbereich verfügt über einen Zugang auf die Terrasse und grenzt an die Küche an. Zwei weitere Zimmer sowie ein gemütliches Schlafzimmer mit Bad en Suite und ein separates Gäste- WC runden diese Etage ab. Die Einliegerwohnung kann perfekt für ein autarkes Familienmitglied genutzt werden, eignet sich aber auch als klassische Erweiterung der Wohnräume zum Hauptbereich im Erdgeschoss. Selbstverständlich verfügt diese Einheit auch über eine sehr schöne Terrasse Richtung Westen und Blick in den angelegten Garten. Eine Doppelgarage und zwei davorliegende Stellplätze sowie weitere Nutzfläche im Hobbyraum und in der Garage machen diesen Bungalow zu einem echten Platzwunder.

??????? ?????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

???????????????? ???? ?????????

großzügiger Grundriss\*  
Fenster getauscht 2011\*  
Südwest Terrasse mit neuem Belag\*  
Dach gedämmt und neue Ziegel\*  
Modernisierte Bäder\*  
Doppelgarage\*

??????? ?????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

??? ??? ??? ???????????

Malchen ist der nördlichst gelegenen Ortsteil von Seeheim-Jugenheim und als Wohnort äußerst begehrt. Durch die nach Süd/Westen ausgerichtete Hanglage von Malchen kann man spektakuläre Sonnenuntergänge genießen und hat einen unverbaubaren Blick bis in die Rheinebene. Malchen wurde überwiegend mit schönen Einfamilienhäusern bebaut und strahlt ein stilvolles Ambiente aus. Das nahegelegene Schuldorf mit seiner internationalen Schule und Kindergarten ist mit der Straßenbahn, Fahrrad oder dem Pkw in wenigen Minuten zu erreichen. Von hier aus lassen sich herrliche Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in den vorderen Odenwald unternehmen. Seeheim-Jugenheim selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Durch die günstige Autobahnanbindung zur A5 erreicht man Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg in ca. 20-30 Minuten mit dem Pkw.



??????? ?????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 196.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 23133694 - 64342 Seeheim-Jugenheim / Malchen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim  
E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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