

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Seeheim-Jugenheim OT Ober-Beerbach

### Gepflegte 5 Zimmer DHH mit gehobener Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-467054**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **499.000 €**

64342 Seeheim-Jugenheim OT Ober-Beerbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne dreistöckige Doppelhaushälfte überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung. Neben fünf einladenden Zimmern zählen drei Badezimmer zu der Immobilie. Ein Carport für Ihr Auto und ein Kellerraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung. Auch das dazugehörige Grundstück lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen. Von der Terrasse hat man einen herrlichen Ausblick über die Dächer des Ortes oder auf den nahe gelegenen Wald.

Die Gesamtfläche beträgt 175 qm. Davon sind 22 qm Nutzfläche.

Grundriss auf Anfrage

## Ausstattung

Das gesamte Haus ist mit hochwertigen Fliesenbelägen und abgehängten Decken ausgestattet.

Alle Räume befinden sich in einem gepflegten Zustand mit moderner Wohnqualität

Beheizt wird mit Infrarotpaneelen, Elektrischer Fussbodenheizung und einen Speicherkaminofen. Auf dem Dach ist eine kleine PV -Anlage, die den Haushaltsstrom abdeckt.

Im Wohn-/Essbereich wurde 2018 ein Wintergarten angebaut. Die Dachfläche besteht aus Wärmeschutz-Isolierglas und die Fenster aus Schüco Alu-Isolierverglasung (ug-Wert 1w/m<sup>2</sup>K). Im offenen DG befinden sich 3 Räume und ein Bad mit einer Whirlpool Badewanne.

Im EG befinden sich außer den Nebenräumen und einem Saunaraum ein grosses Zimmer, Dusche und WC. Hier ist besonders hervorzuheben, dass die Temperaturen im EG auch im Sommer immer angenehm sind. Ein idealer Schlafplatz für warme Sommernächte.

Der attraktive Garten mit einer Granittreppe, erstreckt sich über zwei Level mit einer einladender Aussicht.

Die großzügige Terrasse ist mit Glas teilweise überdacht.

Im Carport befindet sich ein Geräteschuppen für Werkzeuge und Gartengeräte.

Der Endenergieverbrauch liegt bei 91,16 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Energieeffizienz C

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Zwischen 2005 und 2022 wurden Sanierungsmaßnahmen im Wert von über 200.000 EUR durchgeführt.

Der hochwertige Wintergarten wurde 2018 erstellt.

Der Wärmestromtarif lag 2025 bei 0,21 EUR/KW. Kombiniert mit der Solaranlage waren die Kosten/Monat bei 250 EUR für Verbrauchsstrom, Warmwasser und Heizstrom.

## Lage

Die Immobilie liegt in Seeheim-Jugenheim OT Ober-Beerbach in einer Sackgasse. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie BE1 angebunden. In näherer Umgebung finden Sie zwei Restaurants. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten und zahlreiche Erholungs- und

Sportmöglichkeiten. Der Odenwald bietet darüber hinaus tolle Möglichkeiten für Radfahrer, Mountainbiker und tolle Wanderungen.

Ein schönes gepflegtes Vereins-Freibad liegt nur 450 Meter entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

