

Seeheim-Jugenheim, OT Stettbach



KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Stilvolles Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick in malerischer Hanglage



Wohnen und Arbeiten, wo andere Urlaub machen.

Dieses kurzfristig verfügbare, 1995 großzügig errichtete Refugium mit herrlichem Blick auf die umliegenden, bewaldeten Anhöhen des malerischen Odenwalds, befindet sich auf einem ca. 1.050 m² großen Grundstück in beschaulicher Wohnlage von Stettbach, einem Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim.

Inspiriert durch die charmante Hanglage erschließt sich die beeindruckende ca. 350 m² große Wohnfläche über drei individuell konzipierte Wohnebenen. Ansprechende Materialien wurden im gesamten Innenbereich geschmackvoll aufeinander abgestimmt und schaffen eine zeitlos elegante und zugleich markante Wohnatmosphäre.



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung:

Tel. (0 62 57) 50 73 - 78

Tel. (0 62 57) 50 73 - 79

Mobil (0 178) 56 1107 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Der Zugang erfolgt, ebenerdig von der Straße, über ein pfiffig gestaltetes Entree des Hauses. Der Wohnbereich im Parterre überzeugt durch eine offene, großzügige Raumkonzeption, die moderne Funktionalität mit kultiviertem Wohnambiente stilsicher und ansprechend kombiniert. Die zur malerischen Landschaft ausgerichtete Panoramafenster durchfluten den Wohnbereich mit warmem Sonnenlicht und schaffen, jeden Tag aufs Neue, eine herrliche Urlaubsstimmung inmitten der eigenen vier Wände. Bodentiefe Fenster öffnen sich zu einem der zahlreichen Balkone. Ein behaglicher Kamin bietet die stimmungsvolle Alternative zur Zentralheizung und bildet gleichzeitig den perfekten Rahmen für beschauliche Stunden bei behaglichem Feuerschein. Der geräumige, einladende Essbereich mit einer großzügigen, offenen und neuwertigen Küche erschließt sich im direkten Zugang. Ein weiteres, leicht separiertes Zimmer eignet sich hervorragend für die Einrichtung eines Heimarbeitsplatzes, als zusätzliches Schlafzimmer oder für die Unterbringung von Gästen. Ein modernes, hell gestaltetes Tageslichtbad mit Badewanne vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss des Anwesens.

Eine elegante, schlanke Echtholzterasse führt vom Wohnbereich zur großzügigen, offenen, lichtdurchfluteten Empore (mit Luftraum zum Wohnzimmer). Fenstertüren öffnen sich zu einem seitlich angeordneten Freisitz, der einlädt, den tollen Ausblick in die Natur zu jeder Tageszeit zu genießen. Mit viel angenehmer Privatsphäre und in noblem Suite Design, inklusive hochwertigen Einbauschränke im hellen, begehbaren Ankleidezimmer, großzügigem Tageslichtbad mit Dusche und Whirlpool sowie zwei kleinen Loggien, besticht der attraktive Schlafbereich im Obergeschoss des Hauses. Raum für verschiedene Nutzungen und Einrichtungsvarianten bietet das zweite Schlafzimmer, dass über eine innenliegende Treppe den Zugang zu einer weiteren attraktiven Ebene bietet.

Reichlich Stauraum für Hobby- und Freizeitutensilien ist in den Kellerräumen und der Garage mit darunter liegendem Lagerraum vorhanden. Zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, ein separates Tageslicht-WC und ein Duschbad bilden den wohnlich ausgebauten Souterrainbereich. Als weiteres Highlight begeistert das mediterran und großzügig gestaltete Terrassenareal mit einem runden Außenpool. Eine haus-eigene Sauna befindet sich im praktischen Poolhaus. Der ansprechende Außenbereich mit unverbaubarem Blick in die angrenzenden bewaldeten Anhöhen, komplettiert das Anwesen zur perfekten Location für die repräsentative Party, den gesellschaftlichen Empfang oder einfach zum Relaxen für die ganze Familie. Der großzügige Garten bildet das ideale Betätigungsfeld für den passionierten Hobbygärtner und eröffnet durch seine idyllische, terrassierte Hanglage eine Vielzahl von Nutzungsvarianten und Pflanzenarrangements auf mehreren Ebenen. Den besten Eindruck erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Besichtigungstermin.

**Sprechen Sie uns bei Interesse an.
Wir sind gerne für sie da.**

Objektübersicht

Objektart	Einfamilienhaus (separate Ausweisung einer Einliegerwohnung möglich)
Größe	– Grundstück ca. 1.050 m ² – Wohnfläche ca. 350 m ² – Nutzfläche: ca. 50 m ²
Räume	– 8 Zimmer, davon 5 Schlaf-/Arbeitszimmer – 1 Tageslichtbad im EG – 1 Tageslichtbad im OG – 1 Bad mit Tageslicht-WC im UG – Dusche im Poolhaus – 3 Abstell-/Vorratsräume
Baujahr	1995
Ausstattung	– Offen gestaltete, hoch- und neuwertige Einbauküche – Offene, großzügige Wohnraumgestaltung (Wohnen/Essen/Kochen = 93 m ²) – Galerie im Wohnzimmer und Panoramablick – Raumhöhen bis zu 4,50 m – Kamin, Klimaanlage – Hochwertige Bodenbeläge (Echtholzparkett, Feinsteinzeug) – Einbauschränke (z.B. Ankleidezimmer) – Master-Bad mit Whirlpool-Wanne – Außenpool, Poolhaus mit Sauna, Dusche und Relax-Bereich – Diverse Balkone und Loggien – Großzügige Gartenterrasse – Garage (mit Treppe zur darunter liegenden Lager-/Nutzfläche) – Kfz-Stellplätze im Außenbereich – Smarthome, Alarm-/Videosprechanlage
Heizung	Buderus Öl-Zentralheizung mit 6.000 Ltr. Tank
Energieverbrauchs-wert	– Primärenergiebedarf 167,6 kWh / m ² / Jahr (F) – Endenergiebedarf 146,9 kWh / m ² / Jahr (E)
Kaufpreis	899.000. Euro zzgl. 3,57% Maklercourtage im qualifizierten Makleralleinauftrag
Übergabe	kurzfristig, nach Vereinbarung

Lage

Seeheim-Jugenheim bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein ausgesprochen vielfältiges Erziehungs-, Betreuungs- und Bildungsangebot vom Kindergarten bis zum Internationalen Gymnasium, eine gute ärztliche Versorgung und ein breites kulturelles Angebot.

Der **Ortsteil Stettbach** ist nur drei Autominuten von dort entfernt und mit dem ÖPNV gut angebunden. Tradition und Fortschritt gehen hier Hand in Hand. Beides wird hier getragen von einer außergewöhnlich guten Dorfgemeinschaft, die schon viel erreicht und sich für die Zukunft noch einiges vorgenommen hat. Ein in der Region einmaliges und gemeinschaftlich realisiertes Projekt der jüngeren Zeit ist beispielsweise das „Neue Backhaus“. Dieser neue Dorfmittelpunkt wird nicht nur von den Stettbachern für gemeinsame Backtage genutzt, sondern steht darüber hinaus den vielen Wanderern und Radfahrern in der Region als Rastplatz zur Verfügung.

Stettbach liegt im Naturpark Bergstraße-Odenwald und hat viele schöne Wander- und Radwege zu den Sehenswürdigkeiten in der Umgebung. Dazugehören beispielsweise die Burgruine Tannenbergruine, der Heiligenberg, das Felsenmeer, die Burg Frankenstein und einige mehr. Stettbach liegt zentral zwischen diesen Wanderzielen. Rund um Stettbach stehen mehrere Ruhebänke, auf denen man verweilen und die herrliche Aussicht ins Stettbacher Tal genießen kann. Auf dem Teufelspfad steht das „Deielsegg“. Dies ist eine Wetter- schutzhütte sowie zwei Bänke und ein Tisch daneben unter einer prächtigen Buche. Von dort hat man einen wunderbaren Ausblick bis zum Donnersberg in der Pfalz und zum Feldberg im Taunus. Seit kurzem ist eine weitere Attraktion hinzugekommen. In der Nähe der Gaststätte „Zur Schönen Aussicht“ steht eine Panoramaliege, von der man einen wunderschönen Ausblick über das Stettbacher Tal genießen kann.

Natürlich, zentral, aufgeschlossen:

Es gibt viele gute Gründe, die für Seeheim-Jugenheim sprechen. Hier können Sie das Flair einer gewachsenen ländlichen Gemeinde genießen und trotzdem nur einen Sprung von Darmstadt, Frankfurt, Heidelberg oder Mannheim entfernt sein.



Einen **guten Überblick über Sehenswürdigkeiten, Ausflugs- und Wanderziele** im Ort und der näheren Umgebung gibt Ihnen die unter dem QR-Code befindliche Broschüre der Gemeinde Seeheim-Jugenheim. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Entdecken.



www.seeheim-jugenheim.de/freizeit-tourismus/sj-kultururlaub2020-online.pdf

Seeheim-Jugenheim mit dem Wichtigsten auf einen Blick:



Einkaufsmöglichkeiten

Alle Einrichtungen der täglichen Daseinsfürsorge in Seeheim-Jugenheim



Verkehrsanbindungen

Innerörtliche Busverbindung, ÖPNV kurze Wege zum Autobahnnetz A5/A67



Medizinische Versorgung

Ärzte vielfältiger Fachrichtungen, Heilpraktiker, Apotheken, Kreiskrankenhaus



Kinderbetreuung

Kindergarten, Tagesmütter International Pre-School



Bildungseinrichtungen

Grundschulen, Weiterführende Schule International School, Förderschule



Pflegeeinrichtungen

Auskömmliches Netz an Seniorenwohnheimen und ambulanter Pflege



Sportvereine

mit verschiedensten Abteilungen für Jung und Alt und modernen Anlagen



Freibad

Beliebtes Freizeitbad mit 50m-Bahn und mit hohem Erholungswert



Kulturangebote

Konzerte, Ausstellungen, Open Air-Kino an der Freilichtbühne



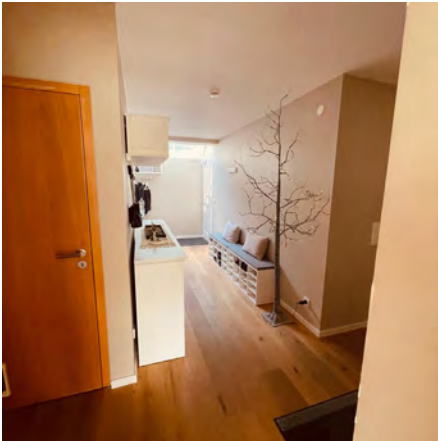
WLAN

Sehr gut ausgebautes Kabelnetz mit bis zu 1 GBit/s, Glasfaser im Ausbau

Impressionen – Erdgeschoss

© Koch & Partner Immobilien

kpi



JUNI 2024

Flur, Tageslicht-Gästebad und eine großzügige und neuwertige Küche, die keine Wünsche offen lässt.

Impressionen – Erdgeschoss

© Koch & Partner Immobilien

kpi



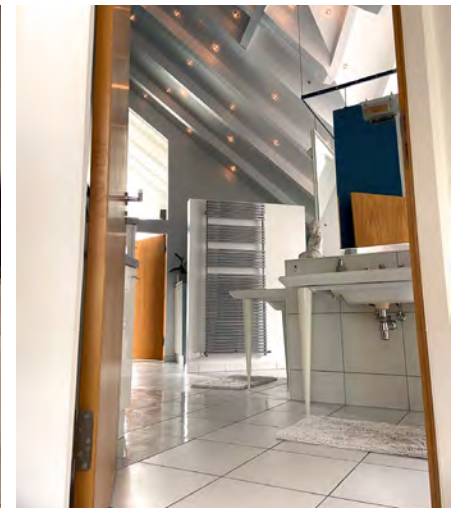
JUNI 2024

Maximaler Komfort in klar gegliedertem Wohn-, Ess- und Kaminbereich. Große Panoramafenster inklusive.

Impressionen – Obergeschoss

© Koch & Partner Immobilien

kpi



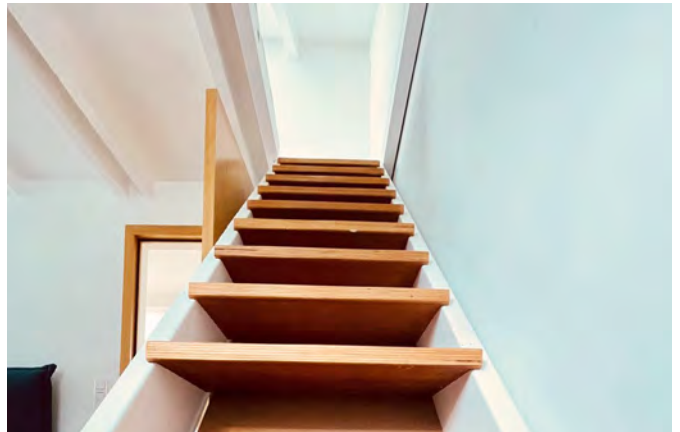
JUNI 2024

Traumhaft harmonisch gestalteter und großzügiger Eltern-Schlafbereich mit Master-Bad.

Impressionen – Obergeschoss

© Koch & Partner Immobilien

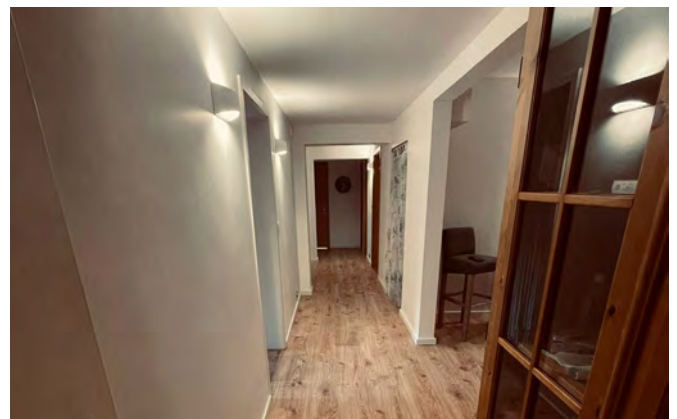
kpi



Ankeidezimmer mit hochwertigen Einbaumobiliar und ein Kinder-/Jugendzimmer auf zwei Ebenen.

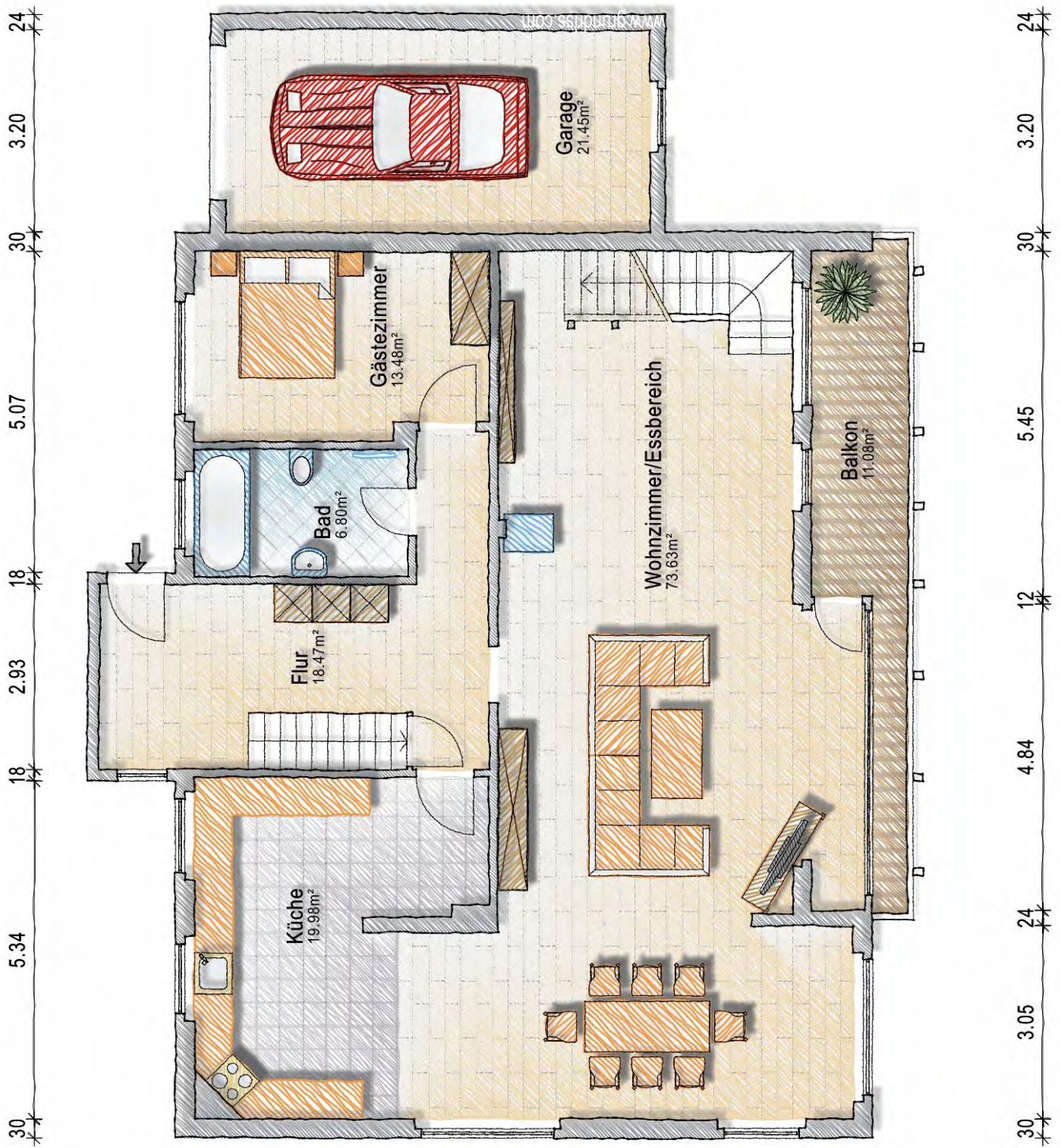
JUNI 2024

Impressionen – Souterrain



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Souterrain: Einliegerwohnung, separate Unterbringung des Nachwuchses, Ihrer Gäste oder komfortables Arbeiten.

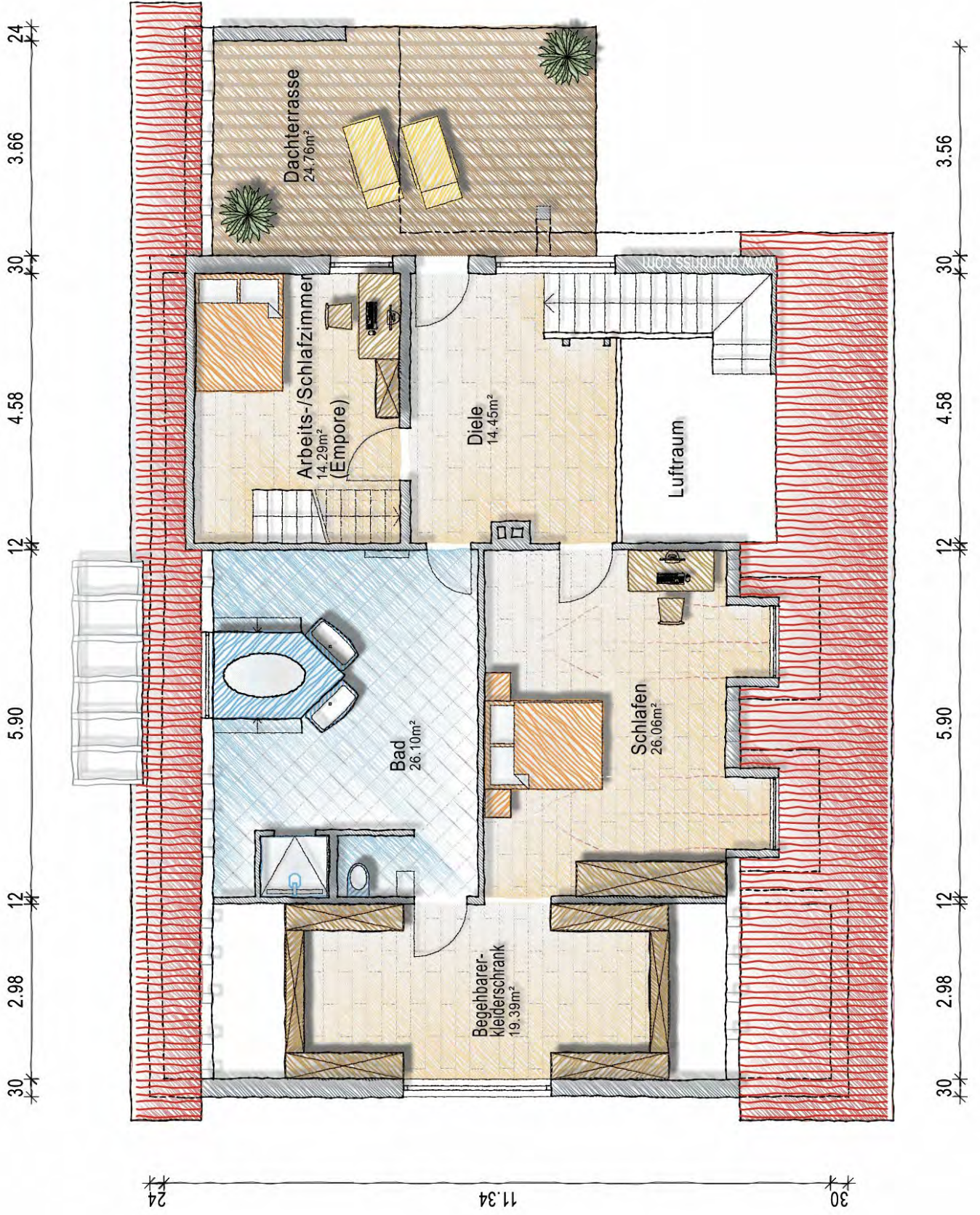
Grundriss EG



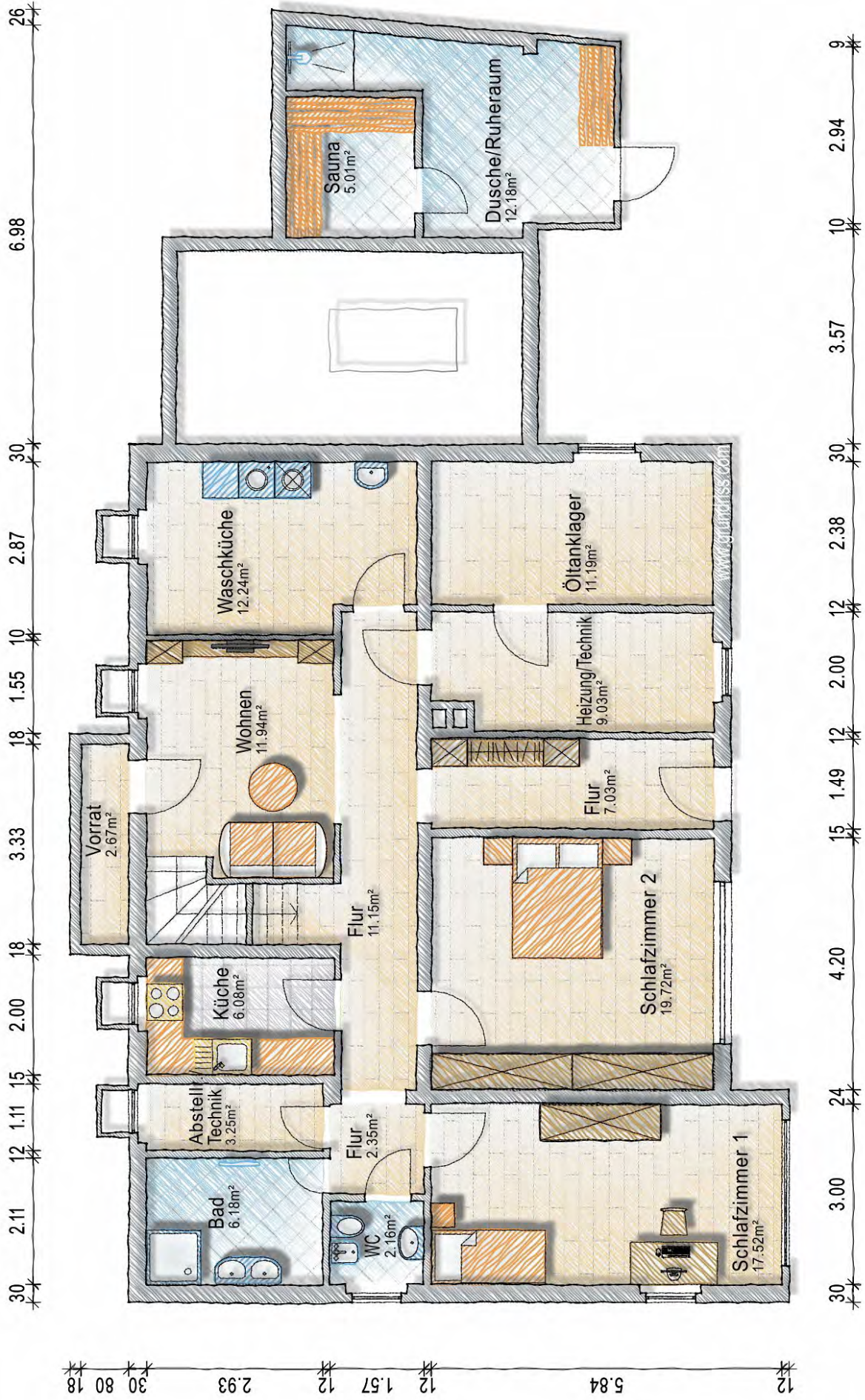
Anm.:

Sämtliche Größenangaben sind den Original-Unterlagen des Bauträgers entnommen.

Grundriss OG



Grundriss Souterrain



Wohnflächenberechnung (nach WFIV)

Souterrain

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen/TV	11,94 m ²	11,94 m ²
Vorrat	2,67 m ²	2,67 m ²
Flur	11,53 m ²	11,15 m ²
Flur	2,35 m ²	2,35 m ²
Küche	6,08 m ²	6,08 m ²
Bad	6,18 m ²	6,18 m ²
WC	2,16 m ²	2,16 m ²
Schlafzimmer 1	17,52 m ²	17,52 m ²
Schlafzimmer 2	19,72 m ²	19,72 m ²
Flur	7,03 m ²	7,03 m ²
Waschküche (0%)	12,24 m ²	-
Heizung/Technik (0%)	9,03 m ²	-
Öltanklager (0%)	11,19 m ²	-
Sauna	5,01 m ²	5,01 m ²
Dusche/Ruheraum	12,18 m ²	12,18 m ²
SUMME SOUTERRAIN	136,83 m²	103,99 m²

Hinweis

In den Räumen mit Dachschrägen werden nur dann Flächen nach der Wohnflächenverordnung ermittelt, wenn 1- und 2-Meterlinien im Plan vorhanden sind. Sonst werden nur die Grundflächen der Räume ermittelt.

Erdgeschoss

Flur	18,47 m ²	18,47 m ²
Küche	19,98 m ²	19,98 m ²
Bad	6,80 m ²	6,80 m ²
Gästezimmer	13,48 m ²	13,48 m ²
Wohnen/Essen	74,35 m ²	73,63 m ²
Balkon (25%)	11,08 m ²	2,77 m ²
Garage	21,45 m ²	-
SUMME ERDGESCHOSS	165,61 m²	135,13 m²

Obergeschoss

Diele/Empore	14,45 m ²	14,45 m ²
Arbeiten/Schlafen	14,85 m ²	14,29 m ²
Schlafen	26,06 m ²	26,06 m ²
Bad	26,10 m ²	26,10 m ²
Begehbarer Kleiderschrank	19,39 m ²	19,39 m ²
Dachterrasse (25%)	24,76 m ²	6,19 m ²
2 Loggien (25%)	3,20 m ²	0,80 m ²
SUMME OBERGESCHOSS	128,81 m²	107,28 m²

SUMME GESAMT	431,25 m²	346,40 m²
---------------------	-----------------------------	-----------------------------

Impressionen – Ausblick von Terrasse, Balkon & Freisitz

© Koch & Partner Immobilien

kpi



JUNI 2024

Impressionen – Gartenanlage, Pool & Sauna

© Koch & Partner Immobilien

kpi



JUNI 2024

Entspannung und Wellness pur in traumhafter Umgebung.

Impressionen – Luftaufnahmen

© Koch & Partner Immobilien

kpi



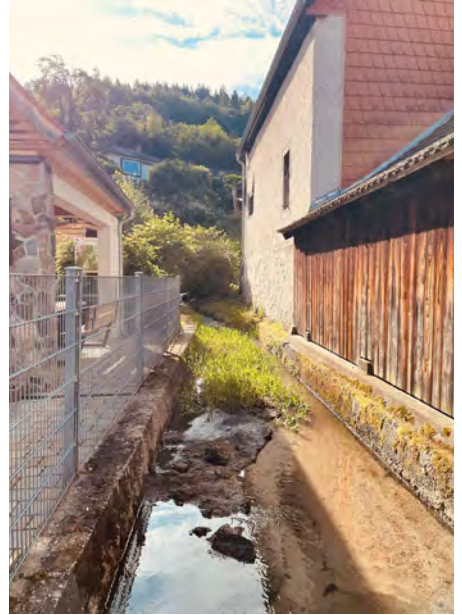
JUNI 2024

Ein Traum am Boden und in der Luft.

Impressionen – Ort & Nachbarschaft

© Koch & Partner Immobilien

kpi



JUNI 2024

Herrlich ruhige Rückzugsorte inmitten einer fantastischen Ortsgemeinschaft.

Impressionen – Gastronomie & Natur

© Koch & Partner Immobilien

kpi



JUNI 2024

Prämierter Genuss in natürlicher Umgebung mit zahlreichen Wanderrouten per Fuß und Rad.

In eigener Sache

Wir tun das, was wir tun, mit Leidenschaft.

Vor allen Dingen tun wir es konzentriert und effizient. Aus diesem Grund fokussieren wir stets auf wenige Projekte, die wir regelmäßig zur hohen Zufriedenheit unserer Kunden schnell und effektiv erledigen.

Unsere Stärke ist unsere Unabhängigkeit, die es uns erlaubt, nur Dinge zu tun, von denen wir auch überzeugt sind. Einen gefestigten Wertekanon – in der Branche nicht überall wie selbstverständlich vorzufinden – dürfen Sie bei uns voraussetzen. Uns ist es wichtig, Sie ehrlich, transparent und ausgewogen zu beraten.

Unsere profunde Erfahrung aus annähernd zwei Jahrzehnten gelebter Praxis wird durch ein umfangreiches Netzwerk aus Branchenprofis ergänzt. Zu diesen zählen namhafte Fachfirmen für alle Baugewerke, Architekten, Bausachverständige, Fachanwälte und Notare.

Auf der Grundlage unserer fundierten kaufmännischen Ausbildung, sind wir in der Lage, gute Entscheidungen zu treffen. Wir bilden uns regelmäßig weiter, und verstehen es, die oftmals komplexen Zusammenhänge einfach darzustellen.

Als verantwortungsbewusster Dienstleister sind wir angesichts der hohen, von uns zu verantwortenden Vermögenswerte selbstverständlich umfassend (Berufs- und Vermögenshaftpflichtversicherung, et al.) versichert.

Rufen Sie uns an! Wir sind sicher, auch für Ihre Fragestellung oder Ihren Auftrag die richtige Lösung zu finden.



Aktuelle Projekte und Bauvorhaben

Alsbach-Haus **Verkauft**

Hier ist sie, die Nadel im Heuhaufen.

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und wird in begehrter Alsbacher Liebhafenglage umgesetzt. Die Nachbarschaft ist von erstklassiger Wohnhausbebauung geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig. Geplant sind drei Eigentumswohnungen, von denen nur noch das attraktive und exklusive Penthouse verfügbar ist.

Hohes Konzept gepaart mit größtmöglicher Ausstattung und dem Einsatz modernster Technologie machen dieses Umfeld aus. Besondere Highlights sind das großzügige Raumangebot, ein voll ausgestattetes Bad, eine voll ausgestattete Küche mit hochwertiger Ausstattung, die Sie in die Wohnwelt reichende Auszug und die Unabwägbarkeit von Öl und Gas bei der Heizung geklärt, die regenerative Wärmeenergie (Luft-Wasser-Wärmepumpe) beinhaltet und die Wohnung in eine Garage und ein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79
Mobil (0) 178 56 102 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Mannheim-Feuer **Verkauft**

Sie suchen die Nadel im Heuhaufen? Hier werden Sie fündig!

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und ist im beliebten Meranohaus Konzept Feuerstein umgesetzt. Die Nachbarschaft ist von erstklassiger Wohnhausbebauung geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig.

Geplant sind drei Eigentumswohnungen mit 2-, 3- und 4-Zimmern und Größen von 62,79 und 120,01 Quadratmetern. Die Angebote richten sich gleichermaßen an den Single-Haushalt, kinderlose Paare, Senioren und Familien. Jeder Wohnung ein voll ausgestattetes Bad und ein voll ausgestattetes Bad.

Der Ausstattungsgrad wird geklärt sein. Die Umsetzung erfolgt mit renommierten Fachunternehmern der Umgebung. Eine qualitative Baubegehung ist dabei selbstverständlich.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79
Mobil (0) 178 56 102 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Ober-Ramsau **Verkauft**

Sie suchen die Nadel im Heuhaufen? Hier werden Sie fündig!

Dieses schöne Einfamilienhaus sehen wir als eine perfekte Gelegenheit für komfortables Wohnen, das sich hervorragend für eine Familie, aber auch und insbesondere für „Jahreszeiten und Arbeiten unter einem Dach“ eignet.

Das Haus wurde 1978 in qualitativ hochwertiger Weise als Fertighaus in soliden Holzbauelementen mit sehr guten Dämmwerten gebaut. Insgesamt stehen ca. 200 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung. Durch weitläufigen Wanderschritt lässt sich eine separat begehrte Einzelgarage mit ca. 62 m² Wohnfläche erhalten, die die optimalen Verhältnisse bietet. Darüber hinaus steht Ihnen eine Handfläche von ca. 52 m² zur Verfügung. Außerdem eine Garage und ein Carport. Das Anwesen ist gepflegt. Alles in allem handelt es sich um ein hervorragendes Wohnobjekt.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.

Tel. (0) 62 571 50 73 - 78
Tel. (0) 62 571 50 73 - 79
Mobil (0) 178 56 102 4

KOCH UND PARTNER
IMMOBILIEN

Besuchen Sie uns persönlich oder auf unserer Webseite! Wir freuen uns auf Sie.

Referenzen – Unser Ziel: 100 % Kundenzufriedenheit



Hervorragende Betreuung

„Hervorragende Betreuung. Das Objekt war innerhalb von vier Wochen zum Wunschpreis verkauft.“

—
Nadine Stockmann,
Ludwigsburg



Vertrauen seit 20 Jahren

„Ich kenne Herrn Koch seit 20 Jahren. Der Mann ist gut, meinungsstark, aufrichtig und ehrlich.“

—
Benjamin Pfeifer,
Seeheim-Jugenheim



Exzellente

„Exzellente Angebotsunterlagen. Auf den Punkt und überzeugend. Wohltuend abhebend.“

—
Dr. Dorian Hartmuth,
Ober-Ramstadt



Kenner der Szene

„Ich kenne viele. Er ist der Beste. Profunder Kenner der Szene, zudem völlig unabhängig. Das merkt man.“

—
Mirko Boerder,
Weggis/Darmstadt



Provisionshinweis

Das Objekt wird im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten. Die für dieses Objekt geltende Maklercourtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf den bezahlten Kaufpreis gerechnet und bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

Rechtshinweis

Koch & Partner Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegenüber Koch & Partner Immobilien, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Koch und Partner Immobilien kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie auf unserer Webseite einsehen.

KOCH UND PARTNER IMMOBILIEN

Büro Seeheim-Jugenheim:

Merckstr. 15 | 64342 Seeheim-Jugenheim

Tel. (0 62 57) 50 73 – 78 und – 79

Fax (0 62 57) 50 73 – 80

Mobil 0 178 – 56 11 074

Büro Bensheim: Darmstädter Str. 170 | 64625 Bensheim

Büro Frankfurt: Hansaallee 154 | 60320 Frankfurt

Mail info@kpi-immobilien.de | Web www.kpi-immobilien.de



Dipl.-Kfm. Stefan Koch



Dr. Thomas Gawron



▲
Als Kontakt
speichern



Und hier geht's zu unserer Webseite ...



www.kpi-immobilien.de