

# Exposé

## Reihenendhaus in Jugenheim

**Reihenendhaus mit Keller, Garten, Pelletofen, 2  
Stellplätzen & Gartenhaus – 55270 Jugenheim – privat**



Objekt-Nr. OM-259713

**Reihenendhaus**

Vermietung: **1.200 € + NK**

Jahnstraße 13b  
55270 Jugenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	3.600 €
Grundstücksfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	48,83 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	150 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein im Jahr 1998 errichtetes, gepflegtes Reihenendhaus mit Vollkeller auf einem kleinen, gut beherrschbaren Grundstück (112 m<sup>2</sup>) in verkehrsberuhigter, zentraler Ortslage von 55270 Jugenheim. Nur wenige Meter vom Haus entfernt befinden sich zwei dem Objekt zugehörige Stellplätze sowie ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Stellplätze inklusive Gartenhaus umfassen eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 39 m<sup>2</sup>.

Ein großer Abenteuerspielplatz liegt lediglich ca. 200 m entfernt – ideal für Familien.

Die Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie umfasst ein helles Wohn- und Esszimmer, eine Küche, zwei großzügige Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Der Zugang erfolgt über einen überdachten Hauseingang, der durch eine Lampe mit Bewegungsmelder beleuchtet wird. Der Wohn- und Essbereich mit ca. 29,3 m<sup>2</sup> sowie die potenziellen Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer mit ca. 13,6–19,2 m<sup>2</sup> bieten viel Platz. Im Wohnzimmer sorgt ein 2022 neu angeschaffter Pelletofen für angenehme Wärme. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Im Keller befinden sich der Heizungsraum (7,37 m<sup>2</sup>) sowie zwei weitere Räume (18,63 m<sup>2</sup> und 15,23 m<sup>2</sup>), die als Hobbyräume oder Stauraum genutzt werden können. Diese Flächen sind nicht in der angegebenen Wohnfläche von 114,77 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Alle Kellerräume verfügen über Tageslicht durch Lichtschächte. Unter der Treppe zum Erdgeschoss befindet sich zusätzlicher Stauraum, z. B. für den Pelletvorrat.

Der Dachboden ist isoliert, beleuchtet und umfasst 40,41 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Über die Dachbodentreppe erreichbar, bietet er viel Platz für Stauraum.

Die Terrasse mit plattenbelegtem Boden (ca. 11,56 m<sup>2</sup>) lädt zum Verweilen ein. Im Garten steht ein Außenwasseranschluss sowie eine kleine Rasenfläche zur Verfügung. Vor dem überdachten Hauseingang befindet sich ein Vorplatz, der sich z. B. für eine Sitzbank eignet, sowie ausreichend Platz für Mülltonnen. Ein weiterer Außenwasseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Das Gartenhaus misst ca. 2 m × 2 m bei einer Höhe von 2,4 m. Direkt davor liegen die zwei Autostellplätze.

Die genaue Raumaufteilung und alle Maße können den Grundrissen entnommen werden.

## Ausstattung

### 1. Gasheizung

Moderne Buderus-Gastherme mit Brennwerttechnik (Einbau Mitte 2023) im Heizungsraum im Keller.

Neuer Warmwasserspeicher ebenfalls 2023 erneuert.

➔ Effizienter, sparsamer Verbrauch durch Brennwerttechnik.

### 2. Pelletofen

Im Wohnzimmer installierter Pelletofen mit Edelstahl-Außenkamin.

Sorgt für angenehme Wärme und kann die Energiekosten reduzieren, da das Haus damit zusätzlich mitgeheizt werden kann.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

### Wichtiger Hinweis

Anfragen können nur bearbeitet werden, wenn gültige Telefonnummer, vollständige Adresse und ein möglicher Einzugstermin angegeben sind.

Rauchen in der Wohnung ist nicht gestattet. Haustiere (Katzen/Hunde) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters.

### Verfügbarkeit

Das Haus ist ab dem 01.10.2026 bezugsfähig.

### Optional

Der Vormieter bietet an:

- Einbauküche inkl. Herd, Ofen und Spülmaschine für 900 € VB,
- Badezimmermöbel für 100 € VB.

### Mietkonditionen

Die Vermietung erfolgt über zwei separate Mietverträge:

- Haus inkl. Garten: 1.140 € / Monat
- 2 Stellplätze inkl. Gartenhaus: 60 € / Monat

### Erforderliche Unterlagen vor Zusage

- Kopie des Personalausweises
- Mieterselbstauskunft
- Gehaltsnachweise
- Name des Vorvermieters oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Bonitätsauskunft (Schufa)
- Nachweis über Haftpflichtversicherung

### Achtung

Aufgrund der hohen Anzahl an Anfragen kann es zu verzögerten Rückmeldungen kommen; eine Beantwortung aller Anfragen ist leider nicht immer möglich.

## Lage

Jugenheim mit rund 1.640 Einwohnern liegt idyllisch im rheinhessischen Hügelland innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen – einer der wirtschaftsstärksten und lebenswertesten Regionen ganz Deutschlands. Der Ort bietet zwei Kindergärten/Krippen in fußläufiger Entfernung; die Grundschule befindet sich im 4 km entfernten Stackeden-Elsheim, eine Bushaltestelle für diese Strecke liegt nur ca. 200 m vom Haus entfernt. Weiterführende Schulen in Nieder-Olm (9 km), Mainz und Ingelheim (13 km) sind bequem per Bus erreichbar.

Für die Nahversorgung steht der JenTi-Markt mit Paketshop und Backwarenverkauf zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Stackeden-Elsheim, Nieder-Olm und Wörrstadt.

Jugenheim bietet eine aktive Vereinslandschaft, zahlreiche Handwerksbetriebe, Restaurants und Winzer. Neben einer Pizzeria befindet sich im Ort auch der Weedenhof, der für seine regionale Spitzenküche bekannt ist. Darüber hinaus prägen mehrere Weingüter das Ortsbild und laden zu Weinproben, Hoffesten und geselligen Veranstaltungen ein.

Freizeitangebote umfassen drei Spielplätze, darunter einen großen Abenteuerspielplatz mit integriertem Bolzplatz, einen Reitplatz, Sportplatz mit Bolzplatz, Skatepark, Tennisanlage sowie eine Sport- und Gemeindehalle. Zusätzlich steht ein Boulefeld zur Verfügung, das gerne

für gesellige Runden genutzt wird. In knapp über 10 km Entfernung befindet sich in Nieder-Olm zudem ein modernes Hallen- und Freizeitbad, das ganzjährig attraktive Angebote für Familien und Sportbegeisterte bietet.

Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Feldern und weitläufigen Wegen, die sich ideal für Spaziergänge, Jogging und Radtouren eignen.

Medizinische Versorgung ist in den umliegenden Orten gewährleistet: Hausärzte und Apotheken befinden sich in Stackeden-Elsheim und Nieder-Olm; Krankenhäuser stehen in Mainz und Ingelheim zur Verfügung.

Nieder-Olm verfügt über einen Bahnhof mit Regional- und Regionalexpress-Verbindungen Richtung Mainz, Wörrstadt, Alzey und Kirchheimbolanden – ein Vorteil für Pendler.

Entfernungen zu Arbeitgebern:

- ZDF: ca. 12 km
- Boehringer Ingelheim: ca. 13 km
- SCHOTT AG (Lighting & Imaging): ca. 13 km
- BioNTech Mainz: ca. 19 km

Die Autobahnauffahrt A63 Nieder-Olm ist ca. 9 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Mit der Buslinie 650 erreicht man das ZDF in ca. 20 Minuten und den Mainzer Hauptbahnhof in ca. 34 Minuten.

Internet: Vodafone Kabel bis 1.000 MBit/s, Telekom DSL bis 100 MBit/s verfügbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Frontansicht mit Vorplatz

# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse 1



Garten / Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse 3



Gartenhaus + Stellplatz

# Exposé - Galerie



2 Stellplätze ink. Gartenhaus



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Esszimmer / Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Wohnzimmer 2



Esszimmer / Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 - Obergeschoss 1



Zimmer 1 - Obergeschoss 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - Obergeschoss



Zimmer 1 - Obergeschoss 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Obergeschoss



Badezimmer - Obergeschoss 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Obergeschoss 2



Badezimmer - Obergeschoss 3

# Exposé - Galerie

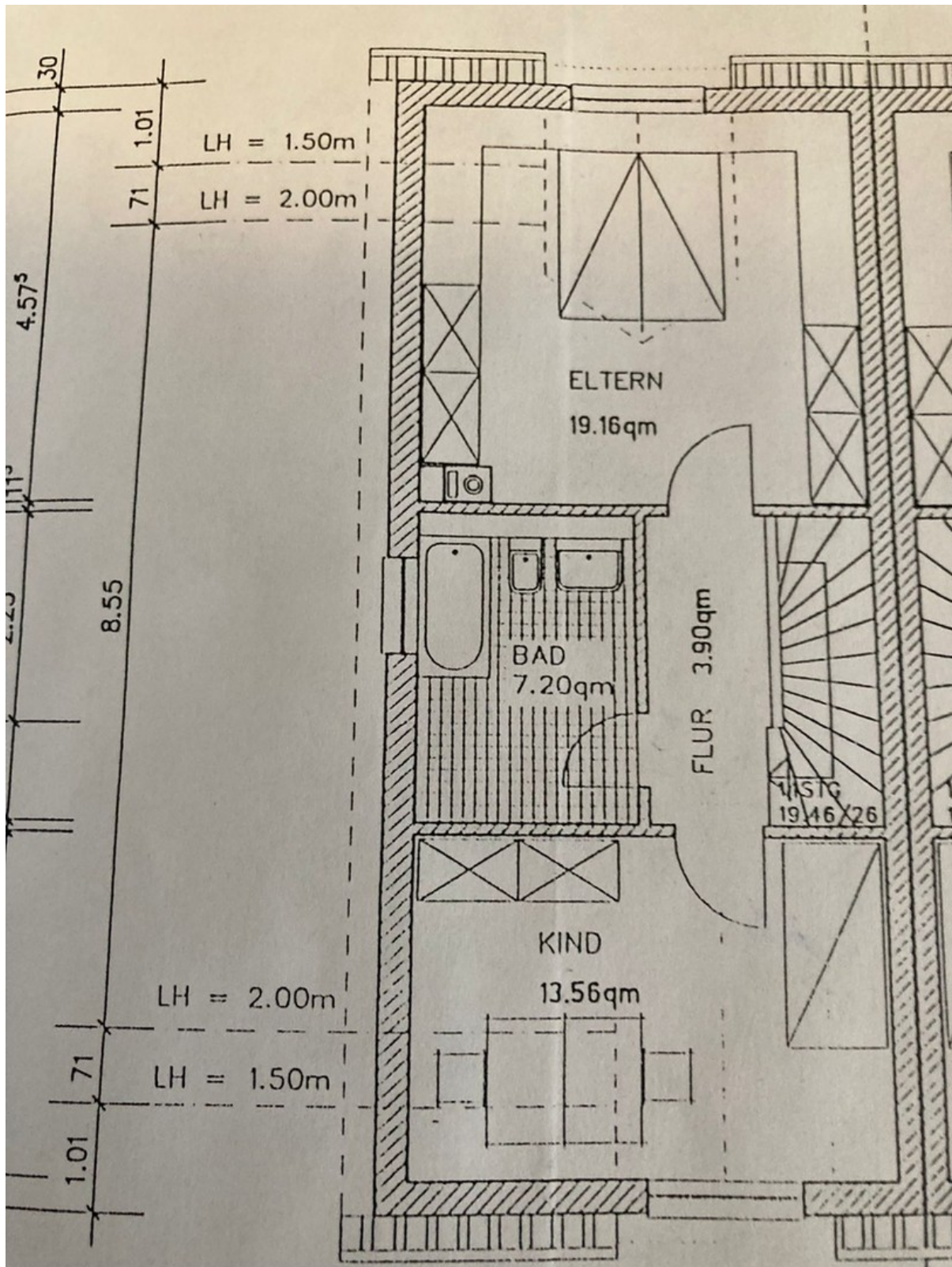


Gäste WC - Erdgeschoss



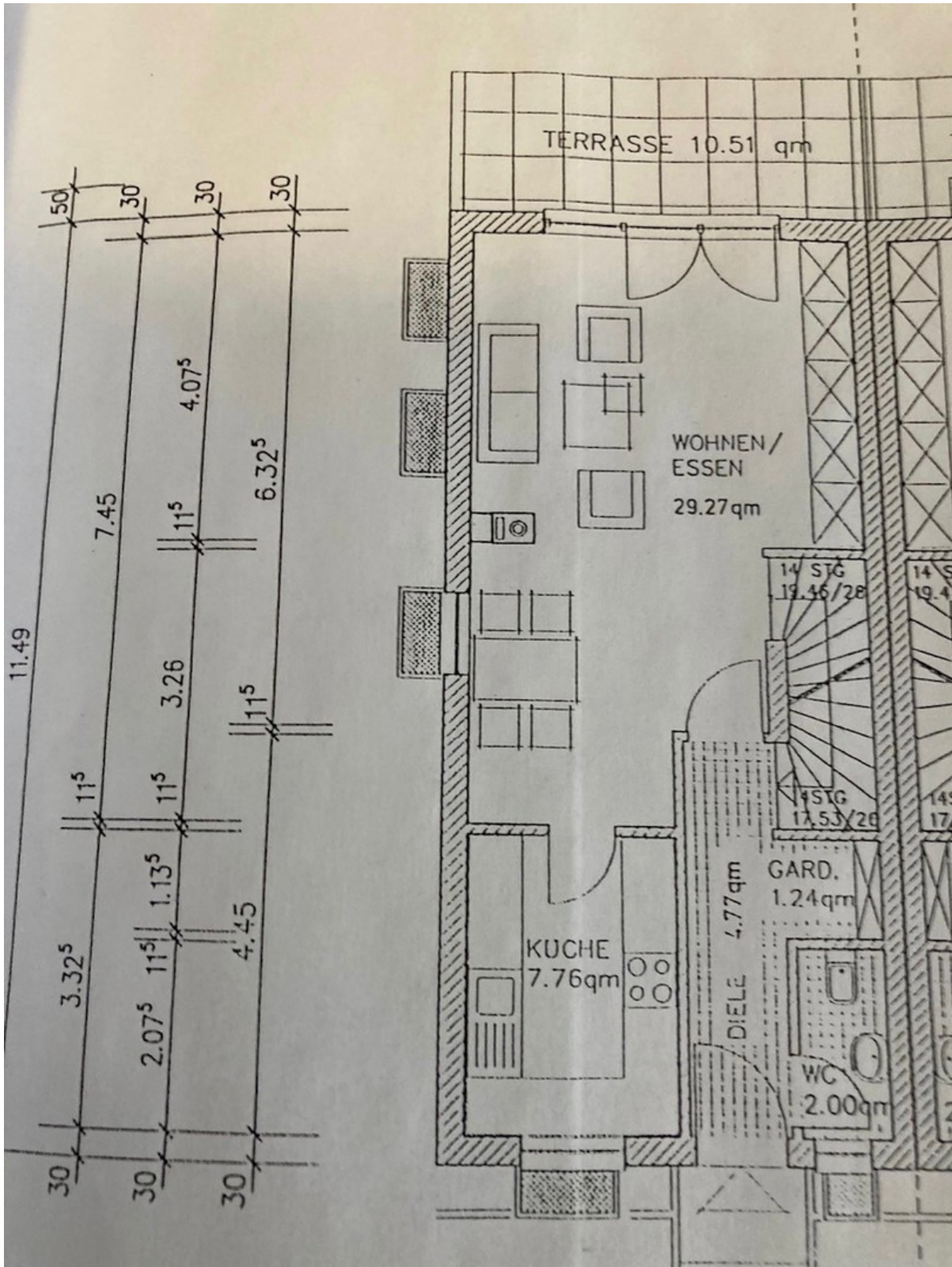
Garderobe - Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



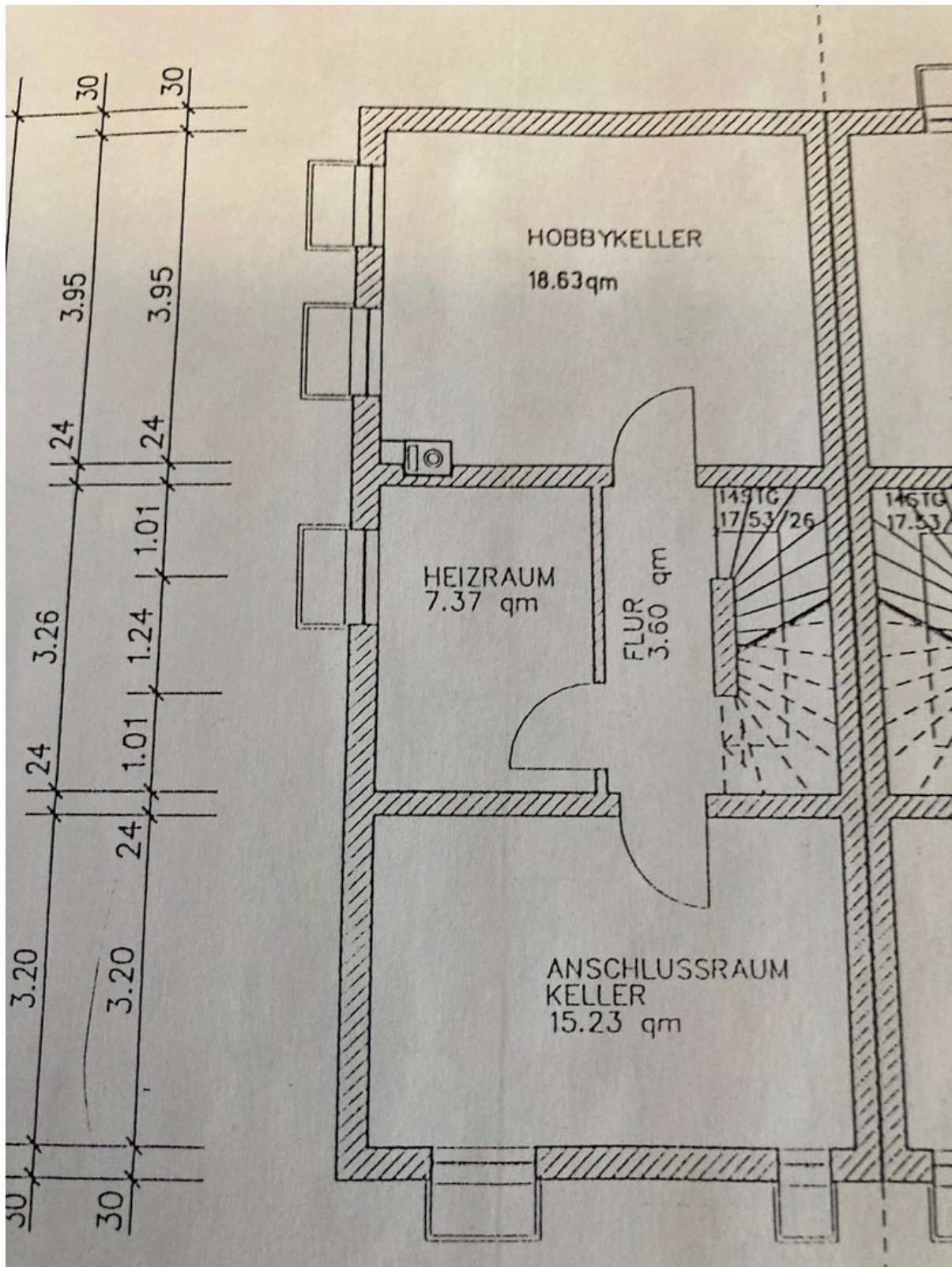
Obergeschoss 1

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller -1