

Exposé

Einfamilienhaus in Udenheim

EFH freistehend 168m², Energiekl. B, sehr gute Ausstattung, Lage & Verkehrsanbindung, sehr gepflegt



Objekt-Nr. OM-427564

Einfamilienhaus

Verkauf: **737.000 €**

55288 Udenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	458,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	79,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoß, 2003, erweitert mit Garage und Anbau, ENERGIEEFFIZIENZKLASSE B, gehobene Qualität, sehr gepflegt, sehr gut ausgestattet, stets modernisiert, uneinsehbares Eckgrundstück in ruhigem, verkehrsberuhigtem Wohngebiet.

Wohnfläche ca. 168 m² (weitere 11,3 m² können in Wohnraum umgewandelt werden)

Nutzfläche ca. 79 m² inklusive Dachboden

Eckgrundstück mit ca. 458 m², uneinsehbar

1 x große Garage mit Ablagezwischenboden und weitere 3-4 Außenstellplätze

2 Bäder

6 Zimmer verteilt auf 2 Etagen für flexible Nutzung (alle Räume - auch die Nutzräume - oberhalb der Erde mit großen Fenstern teils bodentief, lichtdurchflutet, alle Nutzräume ebenfalls in Wohnraumqualität mit Ausnahme des Dachbodens), kluge Aufteilung.

Das Haus verfügt über 2 Hauseingänge und könnte bei Bedarf, je nach Nutzungswunsch, in zwei Bereiche aufgeteilt werden. Daher geeignet für eine Familie/Paare mit erhörtem Platzbedarf, für eine Großfamilie oder Zweigenerationenwohnen, aber auch geeignet für professionelles Homeoffice, Selbstständige, da Infrastruktur wie PC Netzwerk, Telekom-Telefonanlage, Internet, Anschlüsse, Steckdosen vorhanden sind.

Modernisierungen:

- moderne ALNO Einbauküche Mai 2011 in magnolienweiß (Spülmaschine 2026)
- erweitert um eine Garage mit elektrischen Sektionaltor und Ablagezwischenboden für zusätzlichen Stauraum
- erweitert um einen Anbau
- Duschbad Erdgeschoss erweitert mit Duschkabine (Echtglas) in 2011
- neu gemauerte Duschkabine (Echtglas) und zweites Waschbecken mit Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Obergeschoss 2011
- SAT Anlage 2011
- elektrische Jalousien im Erdgeschoss 2011
- HARK Holzofenkamin mit ECO Filter komplett mit doppelwandiger Schornsteinanlage aus V4A Edelstahl, 2011
- maßangefertigte Plissees in allen Fenstern 2014
- 8 Überwachungskameras 2014
- 3 bis 4 Außenstellplätze 2010 (Altstadtpflaster)
- Hauseingangsbereich 2010/2023

- Steckdoseninstallation im Außenbereich für Infrarot-Strahler und Whirlpool komplett mit Sicherungen 2021
- Gartenzaun 2021
- maßangefertigter Insektenschutz in 7 Fenstern 2022
- beheizbarer Whirlpool 2022
- exklusive Grillstation 2024 aus Corten-Stahl und alten Backsteinen gemauert mit (3xHolzkohlegrill, 1xPizza-Ofen, 1xSmoker/Ofen, 2xThermometer, Ablageflächen und Holzunterstand)
- 4 x Terrassen: 2 x Bangkirai 2022 und 2 x Altstadt-pflasterterrassen 2023
- 3 x Markisen (Ende 2021, zwei Markisen sind elektrisch)
- Gartenbeleuchtung erneuert in 2020

Ausstattung

Zur Wahrung der Privatsphäre wurde nur eine geringe Anzahl an Fotos des Außenbereichs hochgeladen. Bitte nur ernstgemeinte Anfragen mit gesicherter Finanzierung.

Weitere Informationen (Bilder, Grundrisse, Videos, etc.) können wir gerne zur Verfügung stellen. Besichtigungen können vereinbart werden.

Großzügiger und ansprechender offen gestalteter Wohn-, Ess-, Empfangs- und Küchenbereich mit ca. 63m², lichtdurchflutet. Das Erdgeschoss wird komplettiert durch ein weiteres Zimmer, einen weiteren Hauseingang, ein Duschbad mit Fenster und zwei weitere Räume (11,3 und 24,2 m²) im Anbau. Neben dem Anbau befindet sich die Garage (16,2 m²). Eine Verbindung zwischen Garage und Anbau ist bereits vorbereitet. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss ein Windfang und ein Hauswirtschaftsraum (Heizung, Therme, Waschmaschine, Trockner plus Technik) mit Fenster. Winkhaus - Sicherheitseingangstür.

Im sehr hellen Obergeschoß befinden sich 2 geräumige Schlafzimmer, ein weiterer sehr großzügiger Raum (25,3m²) mit 4 Fenstern vielseitig nutzbar (aktuell zweites Wohnzimmer), ein geräumiger Flur und ein Vollbad mit zwei Fenstern (Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, Hänge-WC). Über den Flur gelangt man durch die Dachluke in den großen Dachboden.

Der ansprechende, großzügige, leicht zugängliche Eingangsbereich und die PKW-Stellplätze sind mit Altstadt-pflaster verlegt.

Der sonnige Garten ist uneinsehbar, sehr schön und pflegeleicht angelegt mit vielen reizvollen individuellen Akzenten gestaltet, alter Baubestand, eingezäunt, Zisterne mit leistungsstarker Pumpe, automatischer Bewässerung für die Hecke. Traumhafte Gartenbeleuchtung. Der Garten ist ausgerichtet Richtung Süd, West und Nordwest. Eine wahre Wohlfühl-oase mit vier großzügigen Terrassen, Whirlpool, Grillbereich, die sonnig, windgeschützt und mit Schattenplätzen ausgestattet und daher fast ganzjährig nutzbar ist.

Gaszentralheizung (stets professionell von Fachfirmen gewartet, sehr gute Abgaswerte). Umwälzpumpe (Warmwasservorlauf). Wasserdruckregulierer.

Fenster-Doppelverglasung (weiße Holz-Fenster teilweise bodentiefe Fenster).

Bodenbeläge aus Echtholzparkett/Fliesen/Laminat.

Glasfaser in Kürze verfügbar. Internet aktuell Vertrag mit 100MB.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Sehr schöne ruhige Wohnlage im Grünen / verkehrsberuhigt in einem Weindorf im Herzen von Rheinhessen zwischen Mainz und Alzey mit sehr guter Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A63 und A61 in Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt, Mannheim, Alzey, Koblenz. Bahnanbindung in der Nähe (ca. 2,5 km mit direkter Anbindung nach Mainz, Frankfurt und Frankental), Regionalbusse (ORN) und Schulbusse.

Kindergarten vor Ort. Grundschule und alle weiterführenden Schulen im Umkreis (3-7 km entfernt) und mit Schulbussen zu erreichen.

In knapp 2 Km Entfernung befindet sich ein großes Einkaufszentrum mit 2 Discountern und einem weiteren Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker, weitere Geschäfte, Restaurants sowie Fitnessstudio.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



EG Eingang Windfang Flur

Exposé - Galerie



EG Flur und Treppenhaus



EG Garderobe

Exposé - Galerie



EG offene moderne Küche



EG moderne Küche

Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Essbereich



EG Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG Wohnbereich mit Kamin



EG Kamin



EG Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG Arbeitszimmer



EG Gästebad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Flur



OG zweites Wohnzimmer

Exposé - Galerie

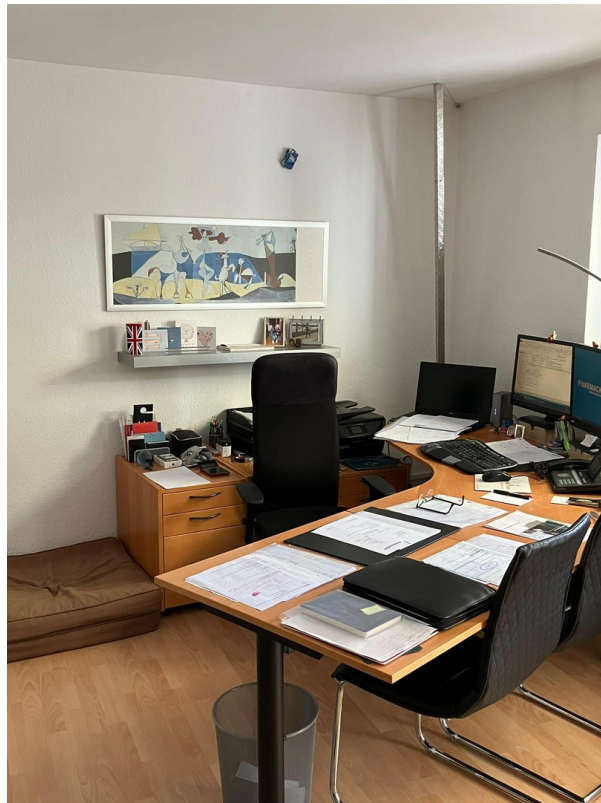


OG zweites Wohnzimmer



OG zweites Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



OG Gästezimmer



OG Gästezimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

Exposé - Galerie



Garten Terrasse 2 und 3



Garten Terrasse 1

Exposé - Galerie



Garten



Garten Terrasse 3

Exposé - Galerie



Whirlpool im Garten



Gartenlaube Terrasse 4



Eingang Blick von Terrasse 4

Exposé - Galerie



Garage und Parkplätze