

# Exposé

## Einfamilienhaus in Udenheim

**Preis VHB, PROVISIONSFREI, EFH 165,75m<sup>2</sup> + 81m<sup>2</sup>  
Nutzfläche, sehr gute Lage/Verkehrsanbindung**



Objekt-Nr. OM-427564

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **736.000 €**

55288 Udenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	458,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,75 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei von PRIVAT / Realistische Preisvorschläge werden überprüft.

Freistehendes Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoß, Erstbezug 2003 (Fertigstellung Dezember 2002), erweitert mit Garage und Anbau, ENERGIEEFFIZIENZKLASSE B (gültiger Bedarfsausweis erstellt am 30.06.2025), gehobene Qualität, sehr gepflegt, sehr gut ausgestattet, stets modernisiert, uneinsehbares Eckgrundstück in ruhigem, verkehrsberuhigtem Wohngebiet.

Wohnfläche ca. 165,75 m<sup>2</sup> (weitere 11,3 m<sup>2</sup> können in Wohnraum umgewandelt werden, Deckenhöhe in EG 2,53 m, KNIESTOCK im Obergeschoss 103 cm)

Nutzfläche ca. 81 m<sup>2</sup> inklusive Dachboden. Circa 35m<sup>2</sup> der Nutzfläche sind in der gleichen Wohnraumqualität.

Terrassenfläche ca. 101 m<sup>2</sup>

Eckgrundstück mit ca. 458 m<sup>2</sup>, uneinsehbar

1 x große Garage 16,18 m<sup>2</sup> plus Ablagezwischenboden (ca. 4m<sup>2</sup>) 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
- Brauchwasserspeicher 120Liter neu in September 2023
- 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 Altstadtpflasterterrassen 2023
- 3 x Markisen (Ende 2021, zwei Markisen sind elektrisch)
- Gartenbeleuchtung erneuert in 2020

## Ausstattung

Großzügiger und ansprechender offen gestalteter Wohn-, Ess-, Empfangs- und Küchenbereich mit ca. 63m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) im Anbau. Neben dem Anbau befindet sich die Garage (16,2 m<sup>2</sup>). Eine Verbindung zwischen Garage und Anbau ist bereits vorbereitet. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss ein Windfang und ein Hauswirtschaftsraum (Heizung (Brauchwasserspeicher 120 Liter), Waschmaschine, Trockner plus Technik) mit Fenster. Winkhaus - Sicherheitseingangstür.

Im sehr hellen Obergeschoß (KNIESTOCK 103 cm) befinden sich 2 geräumige Schlafzimmer, ein weiterer sehr großzügiger Raum (25,3m<sup>2</sup>) 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 Altstadtpflaster verlegt.

Der sonnige Garten ist uneinsehbar, sehr schön und pflegeleicht angelegt mit vielen reizvollen individuellen Akzenten und mit hochwertigen Materialien gestaltet, alter Baumbestand, eingezäunt, Zisterne mit leistungsstarker Pumpe, automatischer Bewässerung für die Hecke. Traumhafte Gartenbeleuchtung. Der Garten ist ausgerichtet Richtung Süd, West und Nordwest. Eine wahre Wohlfühloase mit vier großzügigen Terrassen (ca. 101 m<sup>2</sup>), Whirlpool, Grillbereich, die sonnig, windgeschützt und mit Schattenplätzen ausgestattet und daher fast ganzjährig nutzbar ist.

Gaszentralheizung (stets professionell von Fachfirmen gewartet, sehr gute Abgaswerte, Brauchwasserspeicher 120 Liter neu September 2023). Umwälzpumpe (Warmwasservorlauf). Wasserdruckregulierer.

HARK 91 ECO plus (8 kW) Holzofenkamin mit Russpartikel-Filter entsprechend der aktuellen Gesetzeslage als zweite Wärmequelle. Inklusiv ca. 23m<sup>3</sup> gesetzt Kaminholz Buche (25cm / 33cm gespalten), trocken gelagert in Aufbewahrungsvorrichtung.

Eine PV Anlage inkl. Wall-Box und Stromspeicher (Leasing oder Kauf) kann mit weniger Aufwand und Kosten auf dem großen Flachdach anstatt auf dem Dach installiert werden.

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

Bodenbeläge aus Echtholzparkett/Fliesen/Laminat.

Glasfaser in Kürze verfügbar. Internet aktuell Vertrag mit 100Mbps (HD-Streaming, Home-Office, Online-Gaming). Laut Telekom und Vodafone bis 250Mbps verfügbar.

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

Verfügbar nach Absprache.

Realistische Preisvorschläge werden überprüft.

Bitte nur ernstgemeinte Anfragen mit gesicherter Finanzierung.

**Fußboden:**

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

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Direktkontakt

Tel: 01712039489

## Lage

Sehr schöne ruhige, kinderfreundliche Wohnlage im Grünen / verkehrsberuhigt in einem Weindorf im Herzen von Rheinhessen zwischen Mainz und Alzey mit sehr guter Verkehrsanbindung ohne Stau zu den Autobahnen A60, A61 und A63 (2 Autobahnanschlüsse auf die A63) 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 ca. 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



EG Eingang Windfang Flur



EG Flur und Treppenhaus

# Exposé - Galerie



EG Garderobe



EG offene moderne Küche

# Exposé - Galerie



EG offene moderne Küche

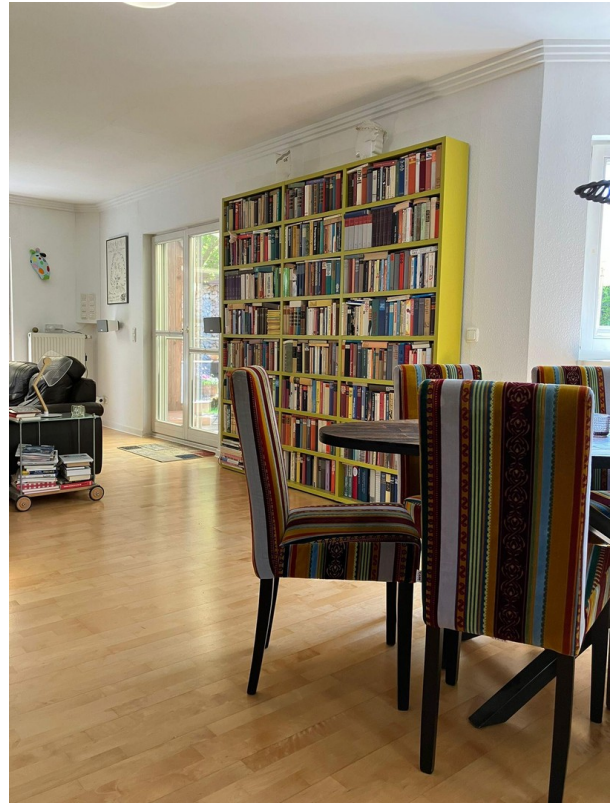


EG Essbereich und Küche

# Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Ess- und Wohnbereich



EG Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie

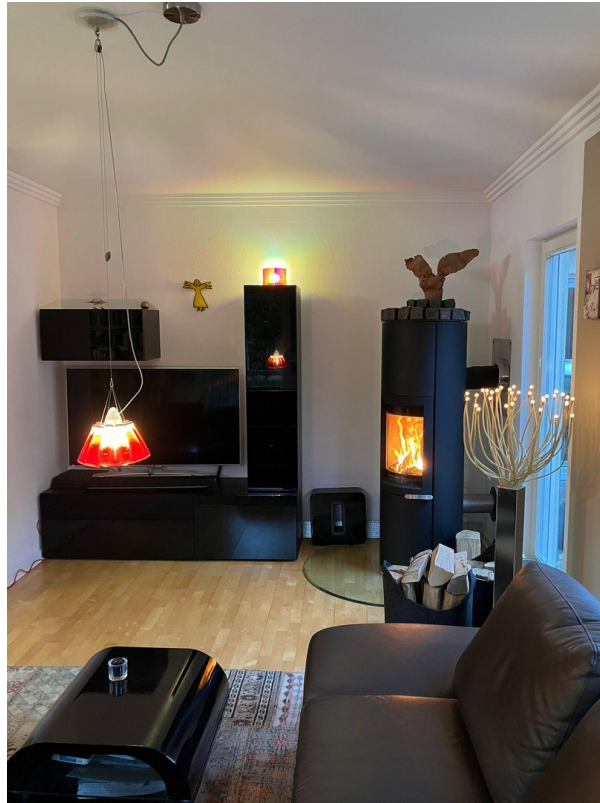


EG Wohnbereich



EG Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich mit Kamin



EG Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



EG Gästebad



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



OG Flur



OG zweites Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG zweites Wohnzimmer

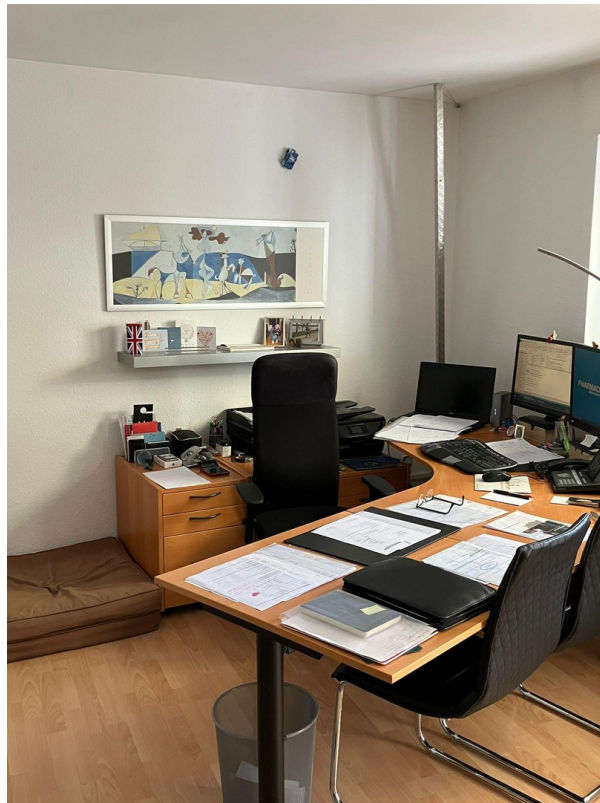


OG zweites Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG



OG

# Exposé - Galerie



OG Gästezimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer

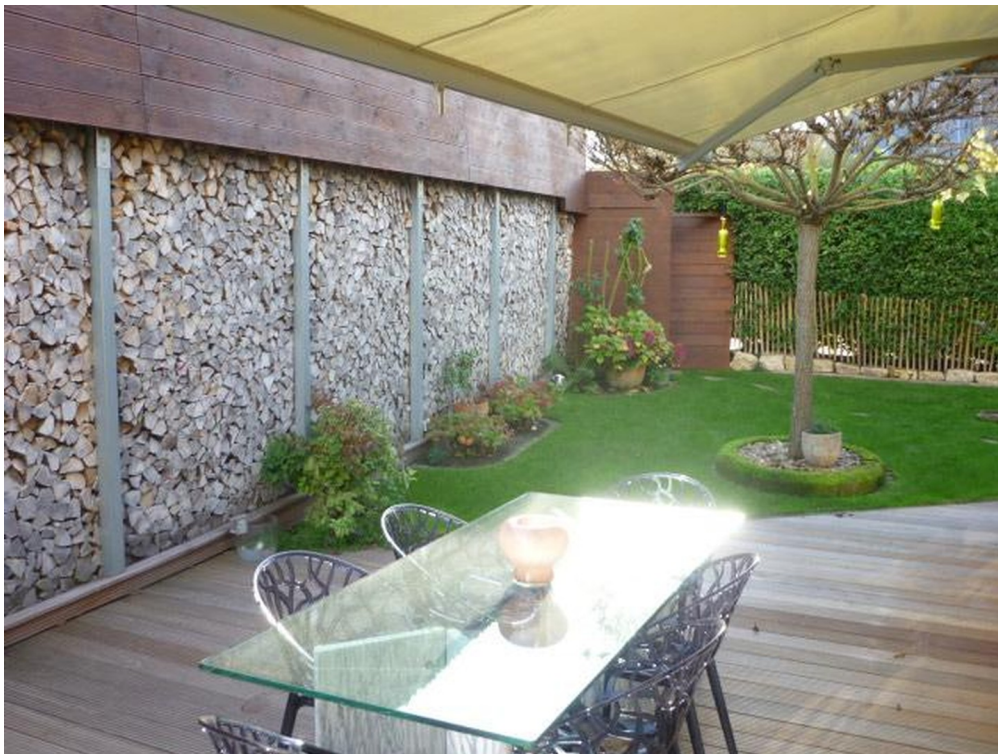


OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Bad



Garten Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Beleuchtung Garten



Beleuchtung Garten

# Exposé - Galerie



Beleuchtung Terrasse 1



Garten Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Garten Terrasse 2



Whirlpool und Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Whirlpool Terrasse 3

# Exposé - Galerie



Whirlpool Terrasse 3



Terrasse 4

# Exposé - Galerie



Gartenlaube Terrasse 4



Gartenlaube Terrasse 4



Grill Pizza Smoker Terrasse 4

# Exposé - Galerie



Grill Pizza Smoker Terrasse 4



aus dem Holzofen



Beleuchtung Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Garage und Parkplätze