

EXPOSÉ

Freistehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Studio & Pool

55288 Udenheim

Kaufpreisvorstellung: 694.000 €



698 m² Grundstück · barrierefreies EG · separate ELW · Studio · Pool ·

neu angelegter Garten

Ein Haus mit außergewöhnlich vielen Möglichkeiten

Dieses freistehende Wohnhaus aus dem Jahr 1985 verbindet eine großzügige, vollständig barrierefrei erschlossene Hauptwohnung im Erdgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einer eigenständigen Einliegerwohnung und umfangreichen zusätzlichen Nutzflächen.

Besonders hervorzuheben sind das rund 698 m² große Grundstück, der 2019 vollständig neu angelegte Garten mit Pool, die eigene Pool-Wärmepumpe sowie die 2024 ergänzte Salzelektrolyse. Hinzu kommen eine Garage mit zusätzlichem Raum darunter, ein Kaminofen, 3-fach verglaste Fenster und zahlreiche weitere Ausstattungsmerkmale.

Die wichtigsten Eckdaten

Merkmal	Angabe
Adresse	Genau Angabe vom Verkäufer bei Interesse
Baujahr	1985
Bauart	KG Massivbau; EG und DG Bien Zenker Fertighaus
Grundstück	ca. 698 m²
EG Hauptwohnung	114,8 m² Raumfläche
DG	89,3 m² Grundfläche / 68,6 m² angegebene Wohnfläche
Einliegerwohnung	42,2 m² Raumfläche
Weitere KG-Nutzflächen	ca. 69,5 m²
Terrasse	ca. 6,2 m²
Balkon	6,6 m²
Pool	Baujahr 2019
Pooltechnik	eigene Wärmepumpe; Salzelektrolyse seit 2024
Verglasung	3-fach
Heizung	Öl-Zentralheizung, ca. 1985
Kaufpreisvorstellung	699.000 €

Erste Eindrücke





Flächenübersicht

Bereich	Grund-/Raumfläche	Wohnfläche
EG – Hauptwohnung	114,8 m ²	110,2 m ²
DG gesamt	89,3 m ²	68,6 m ²
ELW gesamt	42,2 m ²	42,2 m ²
Übriges KG	67,4 m ²	—

Hauptwohnung Erdgeschoss

Raum	Fläche
Schlafen	19,6 m ²
Wohnen	27,6 m ²
Essen	8,1 m ²
Bad	7,3 m ²
Arbeiten / Gäste	13,2 m ²
Flur	9,2 m ²
Küche	11,7 m ²
WC	2,2 m ²
Flur / Treppe	9,7 m ²
Summe EG innen	108,6 m²
Außenterrasse	ca. 6,2 m ²

Studio und Arbeiten Dachgeschoss

Raum	Grundfläche	Wohnfläche
Studio	40,6 m ²	34,8 m ²
Arbeiten	21,6 m ²	17,1 m ²
Flur	6,7 m ²	6,7 m ²
WC	6,3 m ²	3,9 m ²
Abstellraum	7,5 m ²	4,5 m ²
Summe	82,7 m²	66,7 m²
Balkon	6,6 m ²	1,6 m ²

Studio und Arbeiten Dachgeschoss

Die Einliegerwohnung befindet sich vollständig über Erdniveau, verfügt über einen separaten Zugang und kommt ohne Lichtschächte aus. Die nachträglich hergestellte Tür zum Kellerbereich kann problemlos wieder geschlossen werden.

Raum	Fläche
Wohnen / Schlafen	21,0 m ²
Bad	3,2 m ²
Küche	7,0 m ²
Flur	8,6 m ²
Abstellraum	2,4 m ²
Summe	42,2 m ²

Übrige Keller- und Nutzflächen

Die Einrichtung des Hauswirtschaftsraumes soll mit übernommen werden. Als Elektrogeräte können verbleiben je eine Waschmaschine und Trockner, dieser mit Außenluftanschluss.

Raum	Fläche
Treppe / Abstellraum	5,5 m ²
Hauswirtschaftsraum	19,7 m ²
Dusche mit WC	2,1 m ²
Flur / Abstellraum	9,5 m ²
Heizungsraum	11,6 m ²
Öllagerraum	6,7 m ²
Raum unter Garage / Werkbereich	14,4 m ²
Summe	69,5 m ²

Ausstattung & besondere Merkmale

Bereich	Details
Barrierefreiheit	EG vollständig barrierefrei erschlossen; barrierefreier Gartenzugang
Bad EG	begehbare Dusche
Wohnen	Kaminofen
Küche	hochwertige Einbauküche; Side-by-Side-Kühl-/Gefrierschrank
Einliegerwohnung	separater Zugang; vollständig über Erdniveau; ältere Einbauküche
DG	zusätzlich gedämmt; Wandschränke im Kniestock
Fenster	3-fach verglast
Außenanlage	2019 komplett neu angelegt
Pool	2019 gebaut; eigene Wärmepumpe
Pooltechnik	Salzelektrolyse seit 2024
Garage	Garage mit zusätzlichem Raum darunter / Werkgrube
Keller	zusätzliches WC und Dusche
Entwässerung	Dachrinnen und Fallrohre erneuert
Haustechnik	teilweise modernisiert
Außenputz	Komplett erneuert 2018, Keller zusätzlich gedämmt; alle Hölzer gestrichen
Haustür und Vordach	Erneuert in 2026

Umfangreiches Ausstattungspaket – im Kaufpreis enthalten

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist das umfangreiche, bereits im Kaufpreis enthaltene Ausstattungspaket.

Neben der vollständigen Einbauküche im Erdgeschoss und der Einbauküche in der Einliegerwohnung verbleiben auch die Badezimmermöblierung sowie die Einbaumöbel im Hauswirtschaftsraum im Objekt.

Darüber hinaus wird eine umfangreiche Ausstattung an Gartengeräten und Gartenmaschinen mitverkauft, die eine umfassende Pflege und Bewirtschaftung des Grundstücks ermöglicht.

Ergänzt wird dieses Angebot durch ein hochwertiges und vielseitiges Heimwerker- und Werkzeugpaket einschließlich der gängigen Elektrowerkzeuge für Wartungs-, Pflege- und kleinere Instandhaltungsarbeiten.

Energie & Heizung

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung aus der Bauzeit beheizt. Das Warmwasser wird ebenfalls über die Heizungsanlage erzeugt. Der Pool verfügt dagegen über eine eigene Wärmepumpe.

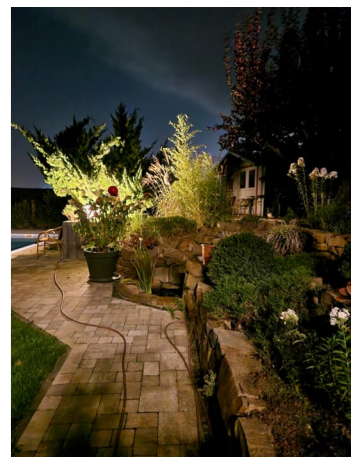
Der maßgebliche energetische Kennwert sowie die Energieeffizienzklasse sind dem gültigen Energieausweis (wird zur Zeit erstellt) zu entnehmen.

Jahr	Ölverbrauch
2020	3.190 Liter
2021	2.520 Liter
2022	2.990 Liter
2023	2.270 Liter
2024	2.320 Liter
2025	2.022 Liter
Durchschnitt 2023–2025	ca. 2.204 Liter/Jahr

Garten, Pool & Außenbereich

Der Gartenbereich wurde 2019 vollständig neu gestaltet. Im Zuge der Neuanlage wurde der Pool errichtet. Er verfügt über eine eigene Wärmepumpe und wurde 2024 um eine Salzelektrolyseanlage erweitert. Eine Sicherheitsabdeckung ist installiert

Alle Rasen- und Pflanzflächen verfügen über ein Bewässerungssystem - die Rasenflächen über Versenkgrenner und die Pflanzflächen über eine Tröpfchenbewässerung.



Lage & zukünftige Entwicklung des Umfelds

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Udenheim. Aktuell besteht ein freier Blick nach Osten über die angrenzenden Flächen.

Für die östlich angrenzenden Flächen ist das Wohngebiet „Im Bendersklauer“ vorgesehen. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist dort die Entwicklung eines Wohngebiets mit rund 30 Bauplätzen vorgesehen.

Die heutige freie Ortsrandlage und der aktuelle Ausblick sind daher als gegenwärtige Situation zu verstehen. Interessenten wird empfohlen, sich anhand der jeweils aktuellen Planunterlagen der Ortsgemeinde bzw. Verbandsgemeinde über den Planungsstand und die geplante Bebauung zu informieren.

Fotogalerie



Fotogalerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

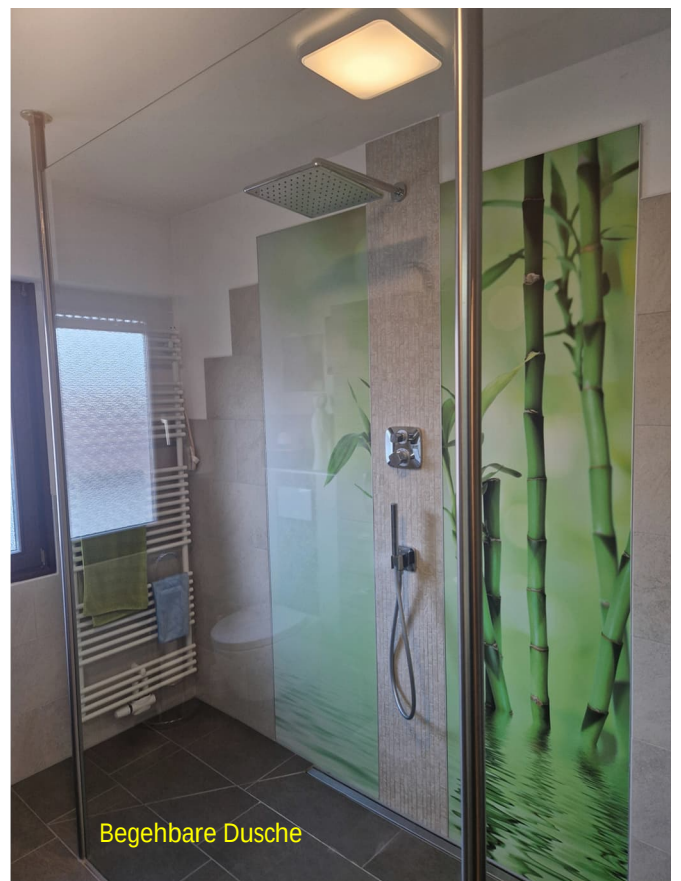


Schlafzimmer



Bad

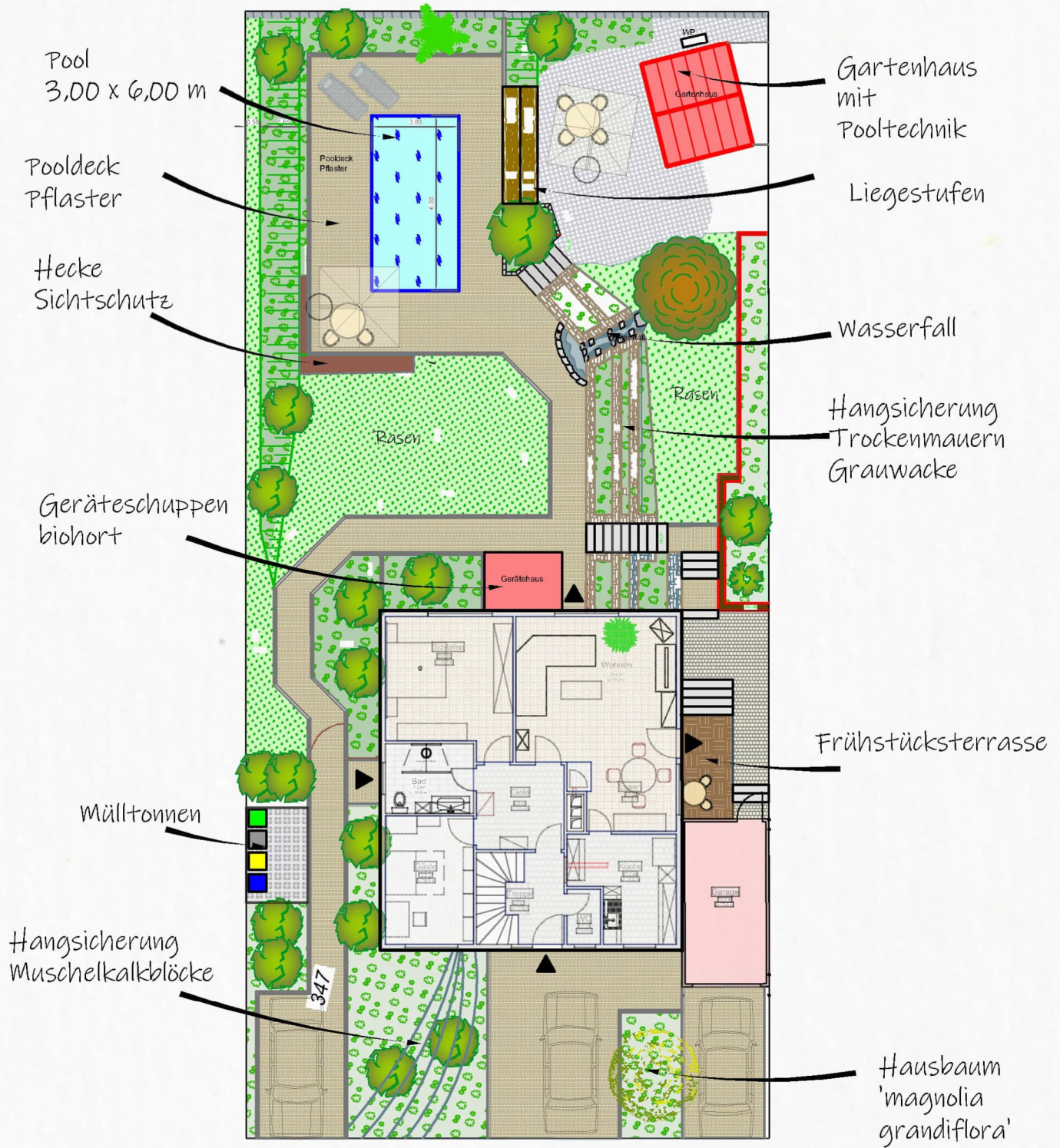
Die Möbel sollen übernommen werden



Begehbare Dusche

Fotogalerie

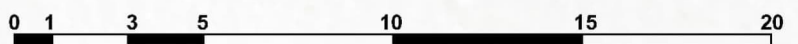




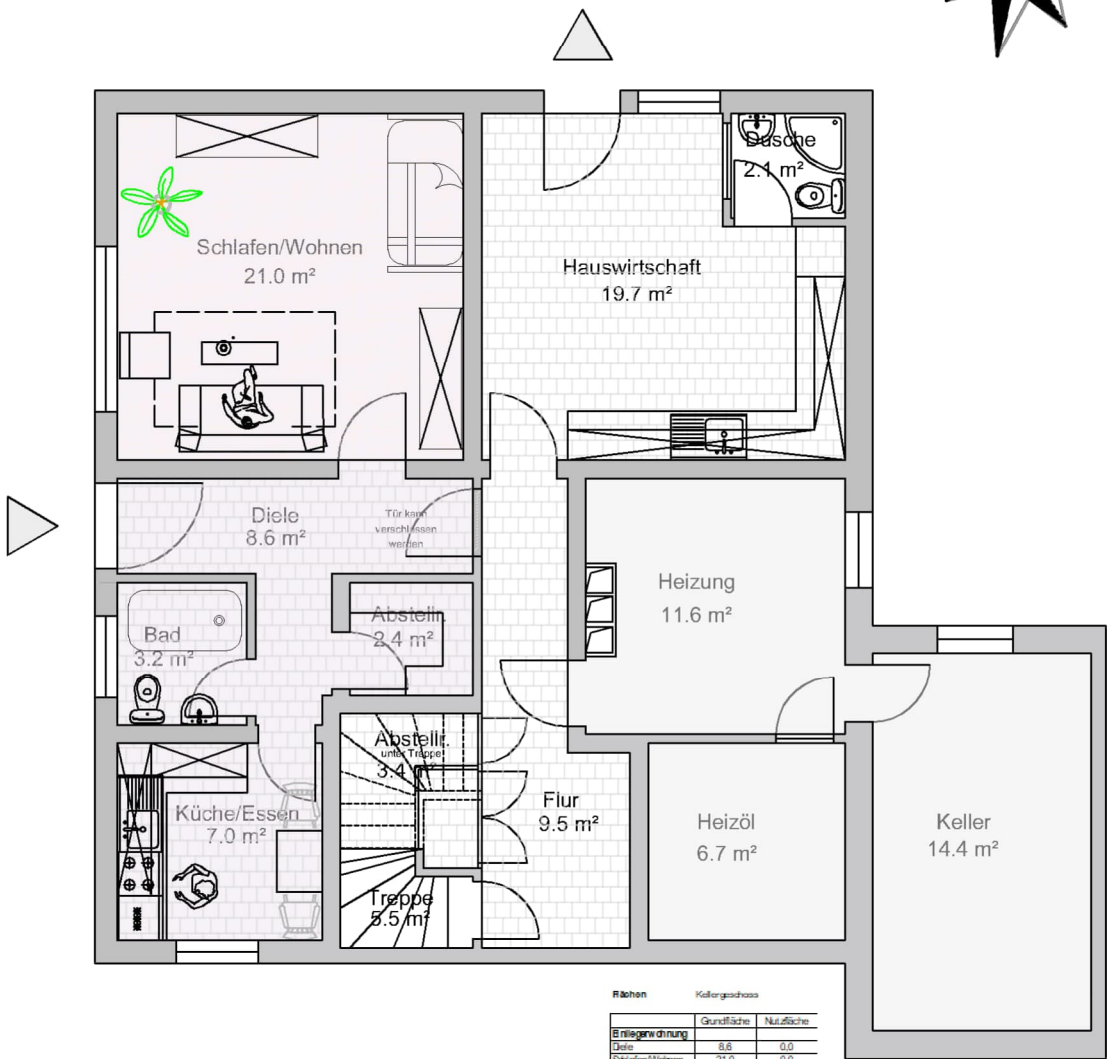
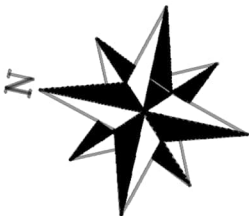
Hausverkauf
Udenheim

Lageplan 1:200

698 m² Grundstück
barrierefreies EG
separate ELW und Studio
Pool

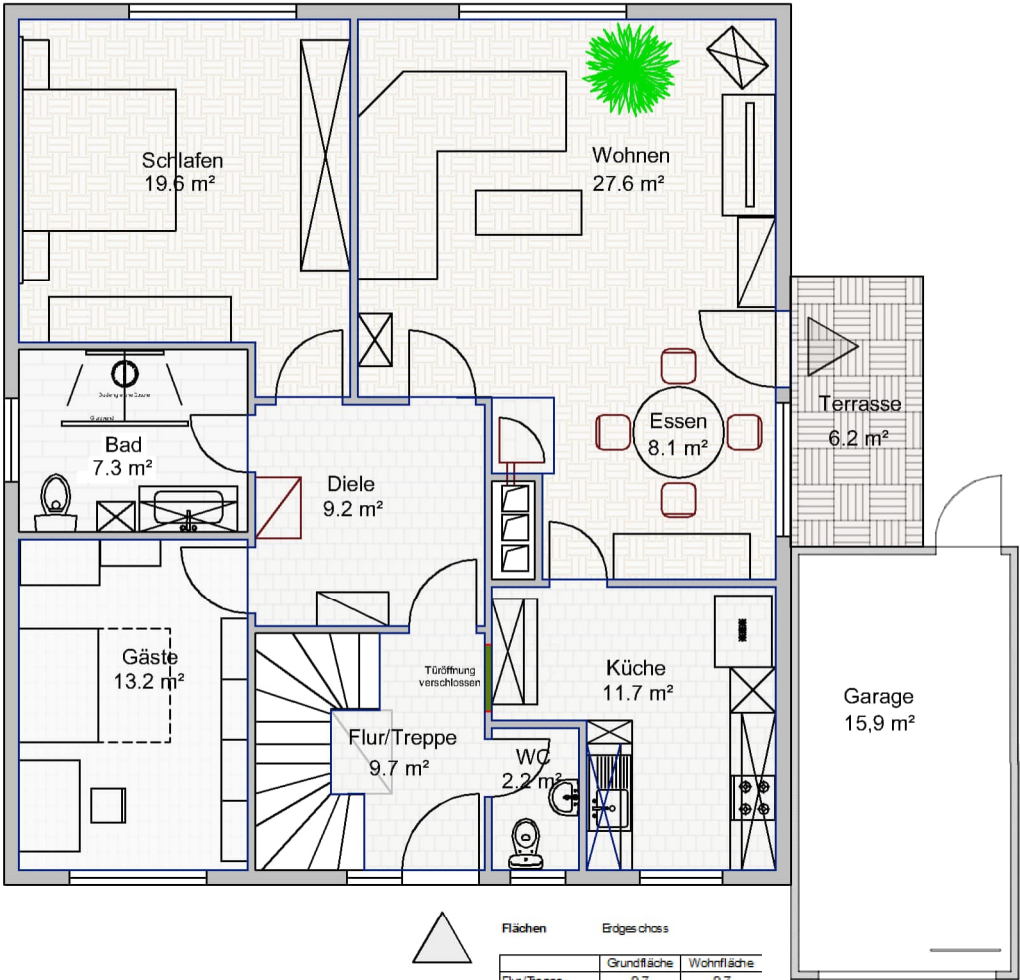
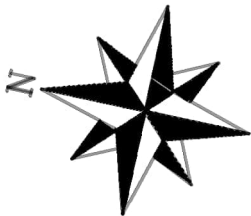


Grundriss Kellergeschoss



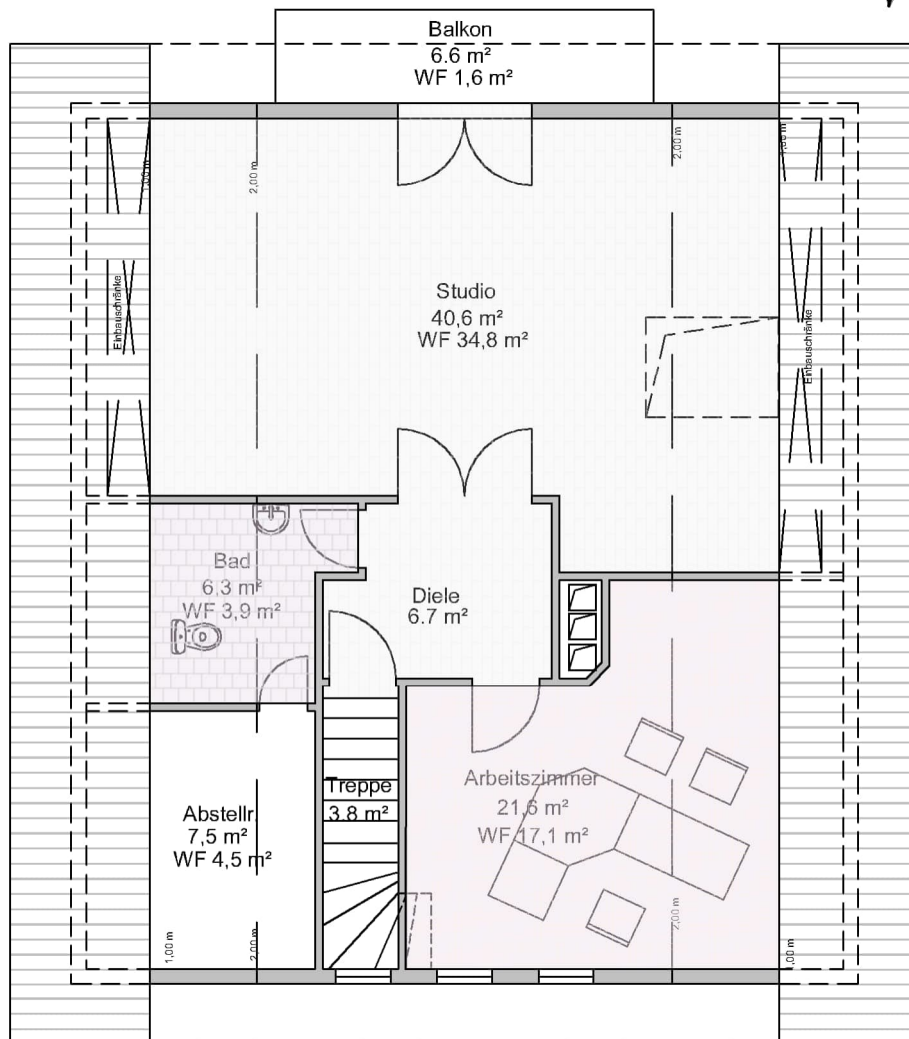
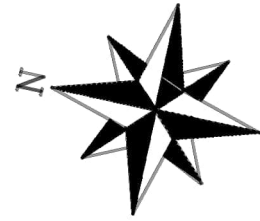
Räumen		
Kellergeschoss		
	Grundfläche	Nutzfläche
Billegeneidung		
Diele	8.6	0.0
Schlafen/Wohnen	21.0	0.0
Bad	3.2	0.0
Küche/Essen	7.0	0.0
Abstellraum	2.4	0.0
	42.2	0.0
Keller		
Treppe/Abstellraum	5.5	0.0
Flur	9.5	9.5
Hauswirtschaft	19.7	19.7
Basche/VC	2.1	2.1
Heizung	11.6	11.6
Heizölager	6.7	6.7
Keller / Grundergang	14.4	14.4
	69.5	64.0
Gesamt	111.7	64.0

Grundriss Erdgeschoss



Flächen	Erdgeschoss	
	Grundfläche	Wohnfläche
Flur/Treppe	9,7	9,7
WC	2,2	2,2
Diele	9,2	9,2
Wohnen	27,6	27,6
Essen	8,1	8,1
Küche	11,7	11,7
Schlafen	19,6	19,6
Bad	7,3	7,3
Gäste	13,2	13,2
Terrasse	6,2	1,6
Gesamt	114,8	110,2

Grundriss Dachgeschoss



Flächen

	Grundfläche	Wohnfläche
Diele	6,7	6,7
Arbeitszimmer	21,6	17,1
Studio	40,6	34,8
Bad	6,3	3,9
Abstellraum	7,5	4,5
Balkon	6,6	1,6
Gesamt	89,3	68,6