Jugenheim in Rheinhessen

Großzügiges Zuhause mit Garten, Einliegerwohnung und viel Raum für Ihre Zukunft

Objektnummer: 26420025



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184.08 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 704 m^2

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Auf einen Blick

Objektnummer	26420025
Wohnfläche	ca. 184.08 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 193 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	84.95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

www.von-poll.com/ingelheim

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06132 - 42 20 38 0

Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim
ingelheim@von-poll.com | www.von-poll.com/ingelheim

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 verbindet großzügiges Wohnen, ein weitläufiges Grundstück und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf aktuell rund 184 m² Wohnfläche und einem ca. 704 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnkonzepte – ideal für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder auch für ein Mehrgenerationenwohnen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den gepflegten Parkettböden und der offenen Gestaltung eine angenehme und behagliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse und in den angrenzenden Garten – ein idealer Ort für gemeinsame Stunden mit der Familie, gesellige Abende oder entspannte Momente im Grünen. Ein eigener Brunnen zur Außenbewässerung ermöglicht dabei eine praktische und kostensparende Nutzung des vorhandenen Grundwassers.

Auch die technische Ausstattung wurde fortlaufend modernisiert. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017 wird im Erdgeschoss durch eine Fußbodenheizung ergänzt und sorgt damit für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die gepflegte Einbauküche fügt sich mit ihren zeitlosen grauen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen und der funktionalen Ausstattung harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein Induktionskochfeld, eine Dunstabzugshaube sowie moderne Elektrogeräte bieten dabei eine komfortable Grundlage für den täglichen Gebrauch. Für Käufer mit mehreren Fahrzeugen stehen zwei Garagen sowie eine großzügige Einfahrt zur Verfügung. Neben den Stellmöglichkeiten bieten die Garagen zusätzlichen Stauraum, beispielsweise für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Dinge des täglichen Lebens.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die bestehende Wohnfläche einschließlich der separaten Einliegerwohnung bietet großzügigen Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Einliegerwohnung kann beispielsweise als Gästebereich, Homeoffice oder zur möglichen Vermietung genutzt werden.

Darüber hinaus eröffnet das derzeit als Nutzfläche ausgewiesene Dachgeschoss mit ca. 112 m² ein interessantes Entwicklungspotenzial. Bei entsprechendem Ausbau bzw. einer möglichen Aufstockung könnte hier – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen werden. Perspektivisch lässt sich die Immobilie damit zu einem großzügigen Familienanwesen mit deutlich erweitertem Raumangebot entwickeln.

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Ausstattung und Details

- familienfreundliche Lage
- idyllischer Garten mit aktivem Brunnen für Außenbewässerung
- inklusive moderner Küche
- Fußbodenheizung im EG
- Gaszentralheizung von 2017
- großzügiger Terrassenbereich
- zwei Garagen sowie weitläufige Einfahrt vorhanden
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- ausbaufähiges Dachgeschoss (Aufstockung - vorbehaltlich Baugenehmigung - denkbar)

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Alles zum Standort

Jugenheim in Rheinhessen liegt südlich von Ingelheim und westlich von Mainz und zählt zu den charmanten Weinorten der Region. Der Ort ist geprägt von einer ruhigen, dörflichen Struktur mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, historischen Gebäuden und einer reizvollen Umgebung aus Weinbergen und Feldern. Diese Kombination macht Jugenheim besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von der Nähe zur Stadt profitieren möchten.
Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien. Traditionelle Weingüter und Straußwirtschaften laden dazu ein, rheinhessische Spezialitäten und regionale Weine zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in den umliegenden Orten und sind gut erreichbar. Ein aktives Vereinsleben sorgt zudem für eine lebendige Dorfgemeinschaft und ein angenehmes Wohnumfeld.

Verkehrsanbindung:

Jugenheim verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A63 und A60 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Ingelheim, Alzey und in die gesamte Rhein-Main-Region.
Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet, die Jugenheim regelmäßig mit den umliegenden Orten sowie den Bahnhöfen in Nieder-Olm und Ingelheim verbinden. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Mainz, Frankfurt und Koblenz.
Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26420025 - 55270 Jugenheim in Rheinhessen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein
Tel.: +49 6132 - 42 20 380
E-Mail: ingelheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com