

# Udenheim: Gut geschnittene, helle 60-qm Souterrain-Wohnung, 2 ZKB mit Stellplatz für 480 € ab Mitte Juli 2019 zu vermieten



Rosenbrock Immobilien

*Freundlich und mit Licht von zwei Seiten:  
Das Wohnzimmer mit schönem Laminat*



Rosenbrock

## Die Wohnung...

...liegt in Udenheim am Ende einer Straße, die an den Weinbergen endet. Das Haus ist fast das letzte vor dem Feldrand, und Sie blicken direkt in die grü-

nen Weinberge. Das Drei-Parteien-Haus ist Baujahr 2011 und dementsprechend ist wirklich alles von ausgesprochen guter Qualität. Dazu später unter dem Punkt Ausstattung mehr.

## Grundriss

Treten Sie ein in die gut geschnittene, helle 60-qm-Souterrain-Wohnung. Gleich hinter dem Eingang empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem alle Zimmer der Wohnung abgehen. Er ist mit einem Mauervorsprung so aufgeteilt, dass er neben Platz für eine Garderobe noch reichlich Raum, beispielsweise für einen Schreibtisch mit Regalen bietet. So wird er derzeit auch genutzt, aber ein gemütlicher Esstisch wäre ebenso denkbar. Der Flur geht in die geräumige Küche über. Sie ist mit einer Einbauküche und sämtlichen Geräten wie Herd mit Ceranfeld, Backofen, Kühl-



Rosenbrock Immobilien

*Die Küche liegt am Ende des Flurs. Vor dem Mauervorsprung steht ein Schreibtisch. Hier wäre ein gemütlicher Essplatz denkbar*



Rosenbrock Immobilien

Vormieter übernommen werden. Rechter Hand des Flures liegen das Schlafzimmer (ca. 13 qm), das Wohnzimmer (ca. 19 qm) und dazwischen das Tageslichtbad. Neben dem Eingang gibt es zudem noch eine geräumige Abstellkammer. Zum besseren Verständnis ist am Ende dieses Exposees ein Grundriss abgebildet.

der Wohnung ist im Hof ein Stellplatz zugewiesen.

### **Ausstattung**

Vorweggeschickt – ob Bodenbelag, Türen, Fenster mit Rollläden oder Schalter – alles ist von ausgesprochen guter Qualität. Die Böden sind zum größten Teil mit geschmackvollen, weißen, großformatigen Fliesen belegt. Im Wohnzimmer liegt ansprechendes Laminat, im Schlafzimmer ebenfalls, hier in einem Grauton. Die Wände sind glatt verputzt. Für den jetzigen Mieter war die Wohnung Erstbezug und er durfte sich die Wände ganz nach seinem Geschmack anlegen. Sie sind im Flur in einem hellen Grünton gehalten, im Wohnzimmer apri-cotfarben und im Schlafzimmer ist eine Wand in einem warmen Rotton gestrichen. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in der ganzen Wohnung und natürlich für warme Füße

Gefrierkombination und Dunst-  
abzugshaube ausgestattet. Die  
Küche kann für einen noch zu  
verhandelnden Preis gerne vom

nicht täglich gebraucht wird, gibt  
es einen abschließbaren Keller-  
raum im Haus, die Fahrräder  
finden Platz in einer Garage und

Für all das, was



*Im Tageslichtbadezimmer sind sehr gute Sanitäröbekte verbaut. Die Fliesen sind geschmackvoll in weiß und grau gehalten*

im Bad. Das Badezimmer ist passend zum grauen Boden in Weiß gefliest. Und egal, ob Waschbecken, Dusche oder Toilette – alle Objekte sind von wirklich guter Qualität. Pfiffig: Im Eingangsbereich des Bades ist ein Platz für die Waschmaschine und den Trockner abgemauert.

auszahlung mit 120 Euro pro Monat veranschlagt und einmal jährlich nach Verbrauch abgerechnet. Der genaue Verbrauch wird über Zähler erfasst. Im Haus liegt Kabel für den Internetzugang, der Fernsehempfang erfolgt über eine Satellitenanlage.

**Der Ort**

Udenheim mit seinen etwa 1.400 Einwohnern ist eine aktive Weinbaugemeinde und liegt umgeben von Weinbergen mitten in Rheinhessen. Ein Kindergarten ist vor Ort, die Grundschule im benachbarten Schornsheim (Schulbus), alle

Da das Haus Baujahr 2011 ist und nach den aktuellen Anforderungen gebaut wurde, wundert es nicht, dass der Endenergiebedarf des Gebäudes bei 23 kWh/(m²a) liegt und damit den Endenergiebedarf eines Passivhauses aufweist. Das Haus wird ausschließlich über erneuerbare Energien beheizt. Die Heizung läuft über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Betriebs- bzw. Nebenkosten werden als Vor-



weiterführenden Schulen sind in Nieder-Olm (ca. 5 km Schulbus) oder Wörrstadt (ca. 5 km Schulbus). Zudem gibt es aktive Vereine wie beispielsweise den Sport- und Fußballverein, einen Chor, den Landfrauenverein und die Feuerwehr.

Eine nennenswerte Infrastruktur gibt es im Ort leider nicht. Aber Freitags und Samstags bietet der Hofladen „Red Summer“ frisches Gemüse, Brötchen, Brot, Milchprodukte, Fleisch und viele weitere regionale Produkte an. Im 1 km Luftlinie entfernten Saulheim gibt es zudem alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, außerdem Ärzte, Apotheken etc. Der absolute Trumpf des Ortes

ist seine hervorragende Verkehrsanbindung Dank der nahen A63-Auffahrt Nieder-Olm Süd/-Saulheim. Die Stadtmitte vom Mainz liegt etwa 15 km entfernt und ist bei normalem Verkehrsaufkommen in 15 Minuten zu erreichen, gleiches gilt für Alzey. Wiesbaden ist etwa 30 Minuten und der Flughafen Frankfurt ca. 40 Minuten entfernt.

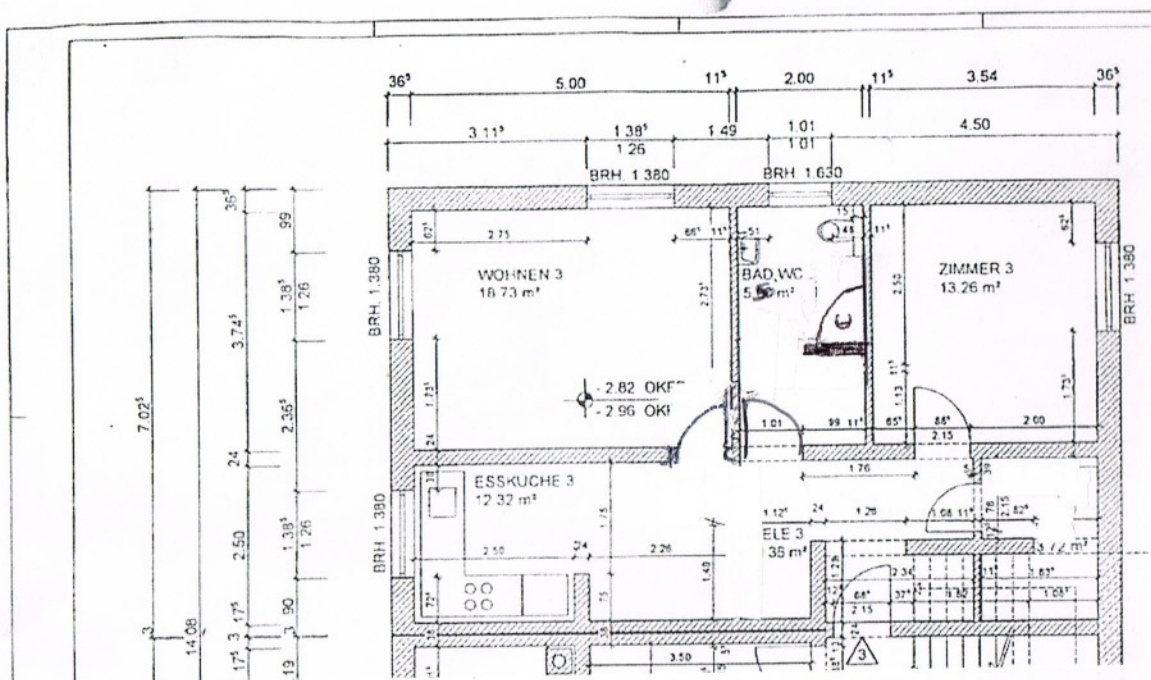
**Miete, Nebenkosten und Konditionen**

Die Kaltmiete beträgt 480 Euro inklusive Stellplatz. Die Nebenkosten werden mit 120 Euro angesetzt und einmal jährlich abgerechnet. Der Mieter schließt zudem einen Versorgungsver-

trag mit einem Stromanbieter seiner Wahl ab.

Als Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrags wird verständlicherweise um eine aktuelle Schufa-Auskunft, aktuelle Gehaltsauszüge und eine Vorvermieterbescheinigung gebeten.

Die Wohnung wird unrenoviert übergeben und Sie können sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten. Eine freundliche Vermieterin freut sich auf ebensolche Mieter und bittet um eine Kautionshöhe von zwei Monatsmieten.



Der Grundriss wurde beim Bau zugunsten des Bades leicht abgeändert. Die Quadratmeter haben Bestand

**Dieses Exposé...**

...wurde im Auftrag der Vermieter von Rosenbrock Immobilien erstellt. Wir sind stets bemüht die Richtigkeit aller Informationen zu prüfen, dennoch sind für alle gemachten Angaben die Vermieter verantwortlich. Gerne betreuen wir auch Ihre Immobilienvermietung und Ihren Immobilienverkauf!

Osterstraße 17 Tel.: 0 67 32 / 948 91 94 info@rosenbrock-immobilien  
55288 Udenheim Fax: 0 67 32 / 948 91 10 www.rosenbrock-immobilien

