HAUS & HOF Immobilien

Verkauf

Marko Blaszczak

Mehrfamilienhaus in Emmelshausen zu verkaufen. (4 Einheiten)

Property: 2026-256 • 56281 Emmelshausen

475.000,00 €



Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak

Data overview

PropNo	2026-256
Type of property	House
Kind of property	Residential building
Type of use	Residential
Type of commercialization	Purchase
Postcode	56281
City	Emmelshausen
Living area	approx. 240 sqm
Usable area	approx. 110 sqm
Number of rooms	9
Number of bedrooms	5
Number of bathrooms	5
Plot size	approx. 691 sqm
Number of sep. toilets	1
Number of residential units	4
Internet access	DSL, 5G, Glass fiber
Combustion	Gas
Heating type	Central heating system
Number of floors	2
Cable Sat TV	Yes
Parking spaces	3 Private parking spaces 1 Garage
Balcony	Yes
Terrace	Yes
Kitchen	Fitted kitchen
Year of construction	1969
Condition	Well maintained
Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Final energy demand	172,2 kWh/(m^2a)
Year of construction according to energy certificate	2020

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

Main energy source	Gas
Energy efficiency class	F
Purchase price	475.000,00 €
Provision Käufer	3,57% vom Kaufpreis
mögliche Nettokaltmiete m^2	10,00 €
mögliche Monatsmiete (kalt)	2.900,00 €
Number of parking spaces	4,00 €

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak

Description

Entdecken Sie ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Emmelshausen – ideal für Investoren oder eine Mehrgenerationenfamilie. Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1969 bietet auf mehreren Etagen (KG, OG, DG) eine großzügige Wohnfläche von ca. 303 m^2 und befindet sich auf einem ca. 691 m^2 großen Grundstück.

Sehr positiv ist: Alle Wohnungen sind abgeschieden und haben jeweils ein eigenes Grundbuch, wodurch die Immobilie als Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) strukturiert ist. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnungen später einzeln zu verkaufen.

Das Haus wurde zuletzt 2022 modernisiert und erstrahlt in hervorragendem Zustand. In den gemütlichen Einbauküchen (gehören zu den einzelnen Wohnungen) können Sie oder Ihre Mieter kulinarische Kreationen genießen. Die beiden vorhandenen Terrassen und der Balkon laden die Mieter zum Entspannen im Freien ein.

Zusätzlich gibt es eine praktische Nutzfläche von ca. 50 m^2, die aufgeteilt den Wohnungen zugeordnet werden kann. Das Haus ist voll unterkellert und ab sofort verfügbar. VOLL VERMIETET !

Eine seltene Gelegenheit – lassen Sie sich dieses Juwel nicht entgehen!

Location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Emmelshausen in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen in den Ortskern sowie zu zentralen Einrichtungen.

Familien profitieren von der sehr guten Erreichbarkeit der Bildungs- und Betreuungsangebote: Ein Kindergarten liegt in fußläufiger Nähe, ebenso die Grundschule. Weiterführende Schulen, wie Realschule und Gymnasium, sind in den umliegenden Orten bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Die nächste Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in die größeren Städte der Region. Insgesamt bietet die Lage damit solide Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf Vermietbarkeit und eine stabile Wohnumgebung legen.

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf
Marko Blaszczak

Furnishing description

Fakten:

- voll vermietet !
- einzelne Grundbücher pro Wohneinheit
- WEG mit 4 Wohneinheiten
- DG: 48 qm
- 1OG: 90 qm plus Balkon
- EG: 117 qm - mit Terrasse 16 qm
- KG : 48 qm
- Aktuelle Kaltmiete pro Jahr: 31.200€ (momentan nur 8,5€ Miete)
- neue Küchen in allen Wohneinheiten
- Dach von 2008 mit Schiefer
- Bäder erneuert in 2018,2019,2021
- Fenster erneuert in 2020 mit Elektrischen Rolläden

Other data

Historische Bauplaene (Lageplan, Keller-/Erdgeschoss-/Obergeschossgrundrisse, Schnitt) vorhanden. Der urspruenglich als ”Dachgeschoss” bezeichnete Grundriss entspricht lt. handschriftlichem Vermerk der heutigen 1.-OG-Einheit; der separat ausgebaute Dachboden (ca. 49 m2, Umbauzeichnung datiert 27. Juni 196X, Jahr auf Scan nicht vollstaendig lesbar) bildet die heutige DG-Einheit. Im Kellergeschoss sind einzelne Kellerabteile den Einheiten EG, 1. OG und DG handschriftlich zugeordnet (Garage zusaetzlich vorhanden). Lageplan zeigt ein Gartenhaus (ca. 2 x 3,5 m) sowie die Baufluchtlinie des Grundstuecks. Zuordnung/Datierung der Handvermerke noch mit Eigentuemerin gegenzupruefen.

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf
Marko Blaszczak

Images



Außenansicht



Außenansicht

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Außenansicht



Außensicht

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Küche



Flur EG Wohnung



Schlafzimmer



Diele



Terrasse



Ess- Wohnbereich

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Esszimmer



Badezimmer



Küche



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Wohnzimmer



Küche



Bad



Schlafzimmer



Küche



Wohnbereich

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Wohnzimmer



Küche



Garage und Eingang KG Wohnung



Badezimmer KG



Küche



Wohnzimmer

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Flur Diele



Schlafzimmer



Terrasse EG



Wohnzimmer DG



Flur



Eingangsbereich KG Wohnung

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

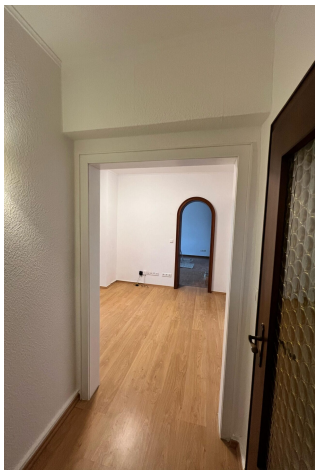
Marko Blaszczak



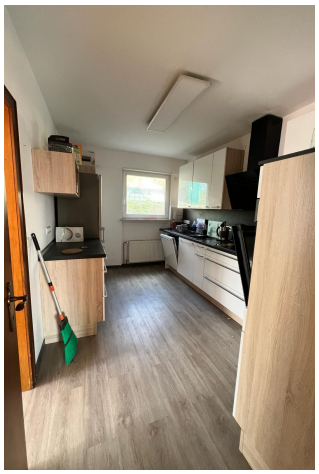
DG Wohnung



DG Wohnung



Flur Diele



Küche



Küche DG

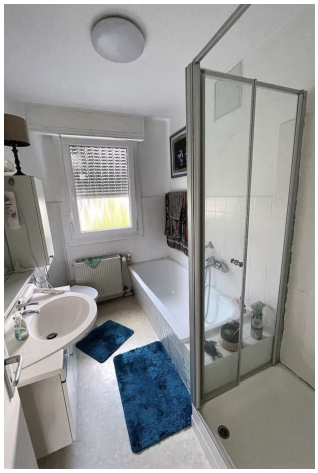


Flur

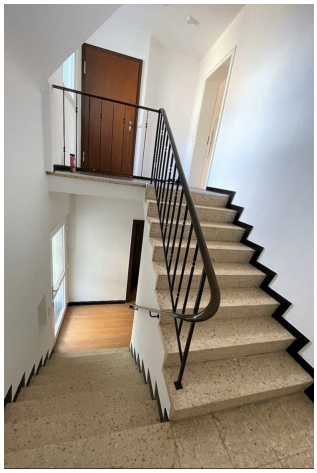
Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Badezimmer



Treppenhaus



DG Wohnung

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien

Verkauf

Marko Blaszczak

Floor Plan



Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien

Verkauf

Marko Blaszczak



Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak



Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien

Verkauf

Marko Blaszczak



Wohnfläche[1]
238.82 m²

Nutzfläche[2]
109.31 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
····· Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

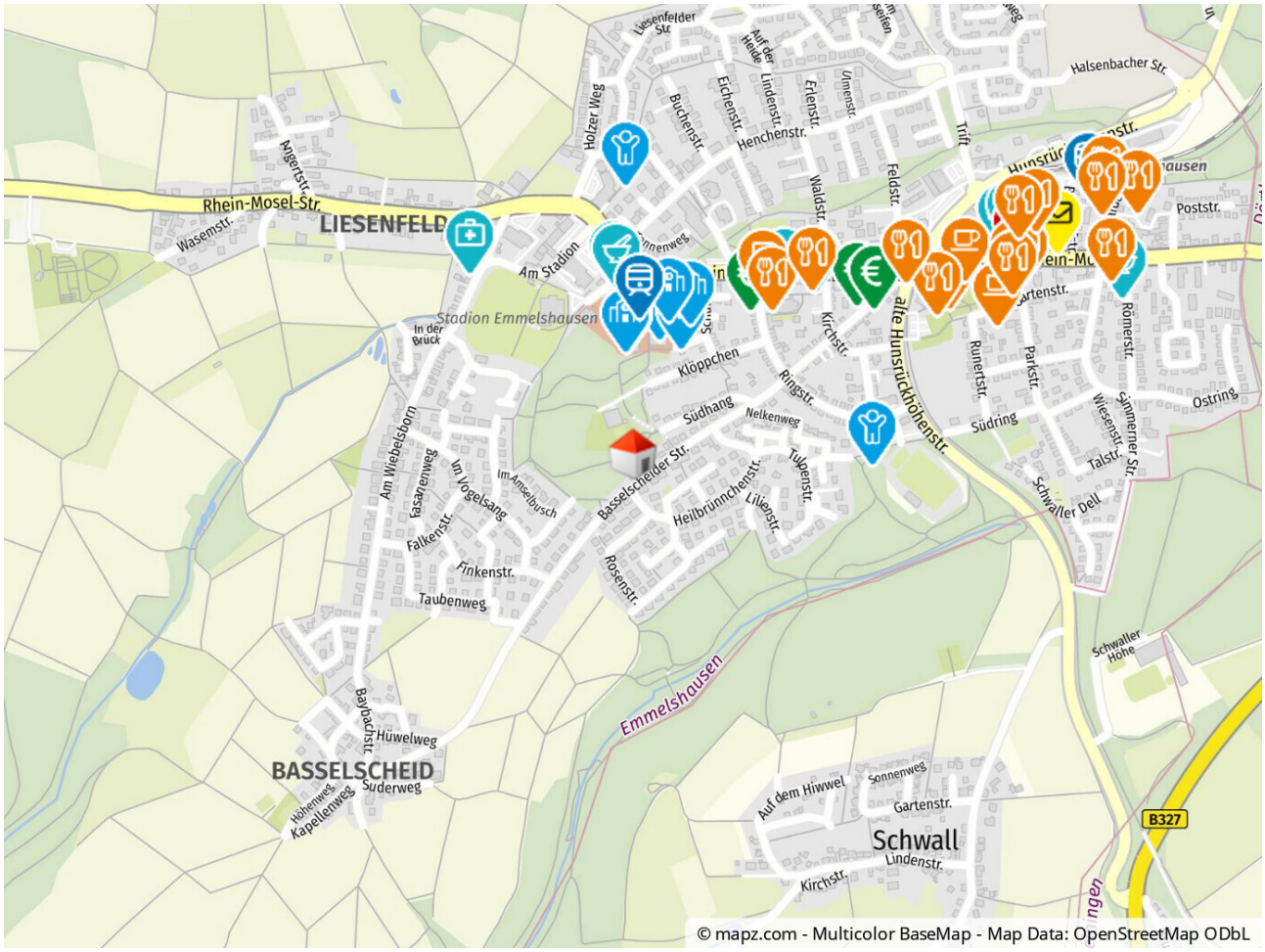
Grundriss

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf

Marko Blaszczak

Site plan



Geolyzer Kartenausschnitt

Haus und Hof Immobilien • Am Eichelgärtchen 4b • 56283 Halsenbach
Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:
info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de

HAUS & HOF Immobilien
Verkauf
Marko Blaszczak

Your contact person

Mr. Marko Blaszczak

Am Eichelgärtchen 4b
56283 Halsenbach

Phone:+49674795240

Mobile:+49 1512 1220071

E-Mail: anfragen@mebla-immobilien.de
Web: www.hausundhofimmobilien.de

Legal notice

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.