

Grundstück in Zentraler Lage von Emmelshausen.

Property: 2026-291 • 56281 Emmelshausen
599.000,00 €



Data overview

PropNo	2026-291
Type of property	Plot
Kind of property	Mixed
Type of use	Residential
Type of commercialization	Purchase
Postcode	56281
City	Emmelshausen
Plot size	approx. 2.420 sqm
Purchase price	599.000,00 €
Provision Käufer	3,57% vom Kaufpreis

Description

Angeboten wird ein rund 2.420 m² großes Grundstück in zentraler Lage von Emmelshausen. Die Fläche großzügig und weitgehend eben.

Das Grundstück grenzt im Norden an die Feldstraße. Für eine Aufteilung in mehrere Baugrundstücke ist möglich, weil jede Teilfläche eigenständig erschlossen werden kann, ohne aufwendige Zuwegungen oder Geh- und Fahrrechte über Nachbarparzellen.

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine kleine Produktionshalle. Sie ist in Größe und Konstruktion überschaubar, der Rückbau ist unkompliziert und lässt sich als klar kalkulierbare Position in die Projektrechnung einstellen. Bis dahin kann die Halle weiter als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden. Der weitaus größte Teil des Grundstücks ist ohnehin unbebaut.

Der Gebietscharakter als Mischgebiet ist der eigentliche Wert dieses Grundstücks. Er eröffnet ein Spektrum, das ein reines Wohnbaugrundstück nicht bietet: Wohnbebauung ist ebenso möglich wie gewerbliche Nutzung, und beides lässt sich auf demselben Grundstück kombinieren.

Kein Bebauungsplan – Bebauung nach § 34 BauGB, Maßstab ist die Umgebungsbebauung. Keine Festsetzungen zu Dachform, Geschosszahl oder Baufenster

Location

Emmelshausen ist das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum des Hunsrücks und Sitz der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein. Schulzentrum, Ärztehaus, Apotheken, Vollsortimenter, Discounter, Gastronomie, Verwaltung und Bahnhof – der Ort übernimmt die Versorgungsfunktion für ein weites Umland.

Das Grundstück liegt mittendrin. Der tägliche Bedarf ist fußläufig gedeckt, Behörden, Ärzte und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Hunsrückbahn besteht Anschluss Richtung Boppard und ins Mittelrheintal, über die B327 und die A61 sind Koblenz und das Rhein-Main-Gebiet gut angebunden.

Genau diese Kombination – ländliche Ruhe bei voller Infrastruktur und schneller Straßenanbindung – hat die Nachfrage nach Wohnraum in Emmelshausen in den letzten Jahren hoch gehalten. Die Stadt hat zuletzt mit dem Baugebiet „Unter der Galgenhöh“ Flächen für 64 Bauplätze erschlossen und reagiert damit auf einen Nachfrageüberhang, der weiter besteht.

Für Bauträger und Kapitalanleger heißt das: ein knappes Angebot bei stabilem, hohem örtlichem Mietniveau. Für Betriebe heißt es: ein Standort im Ort mit Kundenfrequenz und Platz – eine Kombination, die in Ortskernen selten zu finden ist.

Furnishing description

Die Möglichkeiten – Ihre Entscheidung:

1. Neubau eines Mehrfamilienhauses

Die Grundstücksgröße erlaubt ein Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten und der dazugehörigen Stellplatzfläche auf dem eigenen Grundstück – in einer Ortslage, in der Mietwohnungen mit eigenem Stellplatz dauerhaft gesucht sind. Für Kapitalanleger die naheliegendste Variante.

2. Aufteilung in mehrere Baugrundstücke

Der Zuschnitt und die Erschließung von zwei Straßen aus machen eine Teilung möglich. Denkbar sind mehrere Einzelbauplätze, eine Doppelhaus- oder Reihenhausbauung oder eine Mischung aus beidem. Für Bauträger bedeutet das die Chance, das Projekt in Abschnitten zu realisieren und zu vermarkten, statt das gesamte Kapital in einem Zug zu binden.

3. Wohn- und Geschäftshaus

Der Mischgebietscharakter erlaubt die Kombination: Gewerbe- oder Büroflächen im Erdgeschoss, Wohnungen darüber. Praxen, Kanzleien, Steuerberater, Dienstleister und Handwerksbetriebe suchen im Ortskern von Emmelshausen Flächen mit Parkmöglichkeiten – und finden sie kaum. Gewerbemietverträge laufen zudem in der Regel länger als Wohnraummietverträge.

4. Gewerblicher Betriebsstandort

Für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bietet die Fläche Platz für Halle, Lager, Fuhrpark und Mitarbeiterstellplätze – und zwar im Ort statt im Gewerbegebiet am Rand. Wer Kundenverkehr hat, weiß, was das wert ist.

5. Besondere Wohnformen

Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen oder ein Ärztehaus: Die zentrale, fußläufig versorgte Lage ist für diese Nutzungen ein echter Standortvorteil und in Emmelshausen ein Thema mit wachsender

Nachfrage.

6. Eigenes Zuhause im Ortszentrum

Auch für den privaten Bauherrn ist das Grundstück interessant – ein eigenes Haus mit großem Garten mitten im Ort, mit der Option, eine Teilfläche zu veräußern und damit einen Teil der eigenen Baukosten zu decken.

Other data

Förderung und steuerliche Vorteile:

Für Bauvorhaben an diesem Standort stehen zahlreiche Fördermöglichkeiten offen: zinsverbilligte Darlehen der ISB Rheinland-Pfalz für die Schaffung von Mietwohnraum, Programme der KfW für den klimafreundlichen Neubau sowie – je nach Konstellation – steuerliche Vergünstigungen. Landes- und Bundesförderung sind grundsätzlich miteinander kombinierbar.

Welche Programme konkret in Frage kommen, hängt von der gewählten Bebauungsvariante, der späteren Nutzung und den persönlichen Voraussetzungen des Erwerbers ab. Wichtig: Die meisten Förderungen müssen vor Beginn der Maßnahmen beantragt und bewilligt sein. Gerne nennen wir Ihnen die zuständigen Ansprechpartner. Eine steuerliche oder Fördermittelberatung ersetzt dieser Hinweis nicht.

Arrondierung – benachbarte Grundstücke verfügbar:

In unmittelbarer Nachbarschaft haben wir zwei weitere Objekte im Angebot. Wer größer denkt, kann hier ein zusammenhängendes Entwicklungsareal von rund 4.750 m² in der Ortsmitte von Emmelshausen schaffen – eine Größenordnung, die in dieser Lage sonst nicht mehr verfügbar ist. Sprechen Sie uns an, wir stellen Ihnen die Nachbargrundstücke gerne vor.

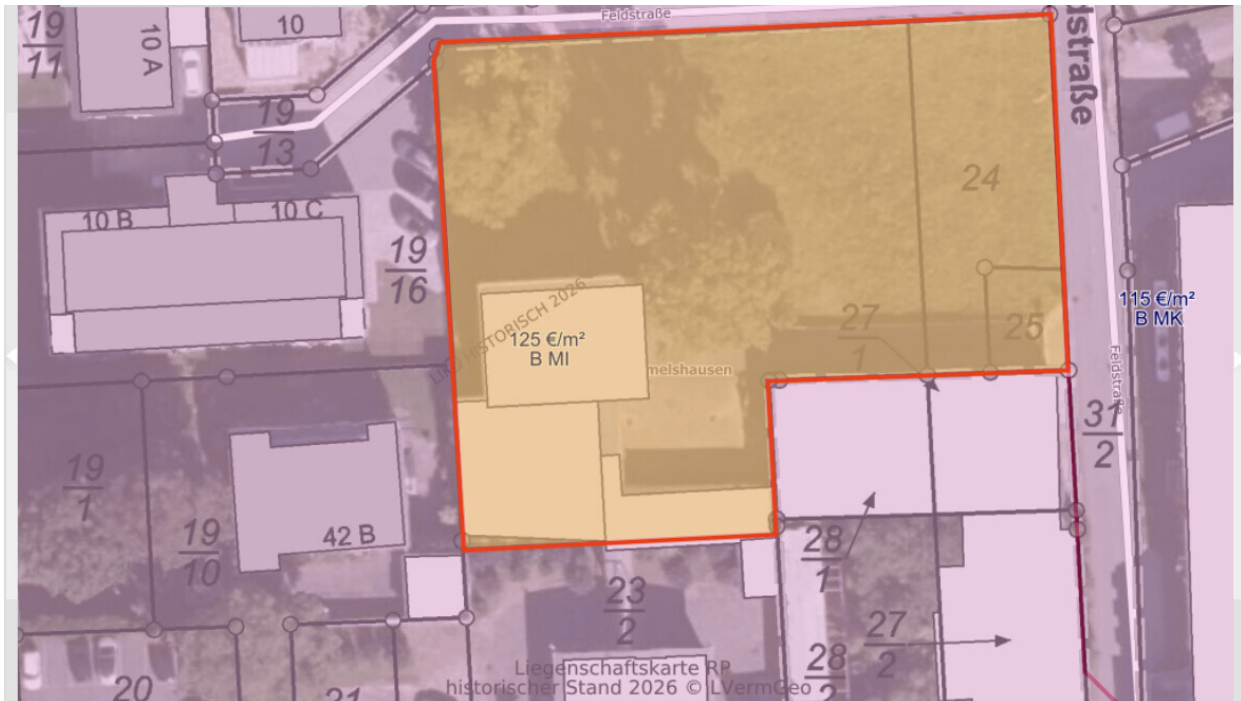
Für wen sich das Grundstück eignet:

Bauträger und Projektentwickler, die eine teilbare Fläche mit Erschließung von zwei Seiten suchen
Kapitalanleger, die Mietwohnraum in einer nachfragestarken Ortslage neu schaffen wollen
Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die einen Betriebsstandort mit Halle und Stellplätzen im Ort benötigen

Private Bauherren, die ein großzügiges Grundstück im Ortszentrum statt am Ortsrand suchen

Betreiber besonderer Wohnformen, für die die fußläufige Versorgung der entscheidende Standortfaktor ist

Images



Lageplan



Drohnenfoto



Marko Blaszczak

Your contact person

Mr. Marko Blaszczak

Am Eichelgärtchen 4b

56283 Halsenbach

Phone: +49 6747 95240

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.

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

Tel.: 0151/21220071 • Mobil: • Fax:

info@hausundhofimmobilien.de • hausundhofimmobilien.de