

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Herborn

**Charmantes Haus mit 3 Wohnungen Waldrandlage -  
Panoramablick mit Stadtnähe und flexible Nutzung**



Objekt-Nr. OM-430331

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **489.000 €**

35745 Herborn  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	885,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m²	Garagen	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Rande der Natur und doch ganz nah am urbanen Leben! Dieses gepflegte Haus mit drei separaten Wohneinheiten überzeugt durch seine idyllische Lage, den traumhaften Blick über die Stadt und ein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einem weitläufigen Grundstück in ruhiger Waldrandlage gelegen, genießen Sie hier absolute Privatsphäre, frische Luft und die Nähe zur Natur – ohne auf die Vorteile der Stadtnähe verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus bietet insgesamt drei gut geschnittene Wohnungen, die sich ideal zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung eignen. Jede Einheit verfügt über helle Räume, einen gelungenen Grundriss und herrliche Ausblicke – besonders bei Sonnenuntergang ein echtes Highlight.

Der große Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein, während die angrenzenden Waldwege direkt vor der Haustür zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Ein Ort, an dem man sich rundum wohlfühlt – naturnah, ruhig und dennoch stadtnah.

## Ausstattung

Das Grundstück verfügt über attraktives Entwicklungspotenzial. Eine weiterführende Bebauung oder Nachverdichtung ist unter Berücksichtigung der örtlichen Bebauungspläne denkbar. Hier bietet sich die Chance, das Areal ggf. weiterzuentwickeln (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Das Haus bietet insgesamt drei gut geschnittene Wohnungen mit hellen Räumen und einen gelungenen Grundriss: großzügige 3 Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon, hübsche 2-Zimmer-Kellergeschosswohnung mit Terrasse und Kellerraum und gemütliche 1995 errichtete Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern, Küche und Bad.

Das im Jahr 1968 errichtete Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2001 beheizt. Es wurde in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten und modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Bäder, der Austausch der Fenster (2005, 2008 und 2023), der Einbau einer neuen Haustür (2011) sowie die Sanierung der Außenfassade und Dachrinne (2011).

2022 erfolgte eine Erneuerung der Einfriedung. Laufend wurden Grünschnitt und Baumbestandsanpassungen durchgeführt. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten, regelmäßig modernisierten Zustand.

Ein gültiger Energieausweis liegt vor, ausgestellt in 2024 mit Ausweis des Energieverbrauchs von 152,8 kWh/m<sup>2</sup>/a; Energieeffizienzklasse E.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Alle Wohnungen sind aktuell voll vermietet und erwirtschaften von zuverlässigen Mietern laufende Mieteinnahmen. Dank der durchdachten Aufteilung könnte perspektivisch eine Wohnung selbst bewohnt werden, während die anderen Einheiten weiterhin vermietet bleiben – eine ideale Kombination aus Wohnen und Rendite. Diese Flexibilität macht das Objekt sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer attraktiv.

Der große Garten bietet einen wundervollen Blick auf die Stadt Herborn und lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein, während die angrenzenden Waldwege direkt vor der Haustür zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten anregen. Ein Ort, an dem man sich rundum wohlfühlt – naturnah, ruhig und dennoch stadtnah.

## Lage

Auf einem weitläufigen Grundstück (885 qm) in ruhiger Waldrandlage gelegen, genießen Sie hier absolute Privatsphäre, frische Luft und die Nähe zur Natur – ohne auf die Vorteile der Stadtnähe verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



Ansicht Gartenseite



# Exposé - Galerie



Balkon EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Designbeispiel



Küche EG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG Designbeispiel

# Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnzimmer DG - Designbeispiel



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG Designbeispiel



Küche DG

# Exposé - Galerie



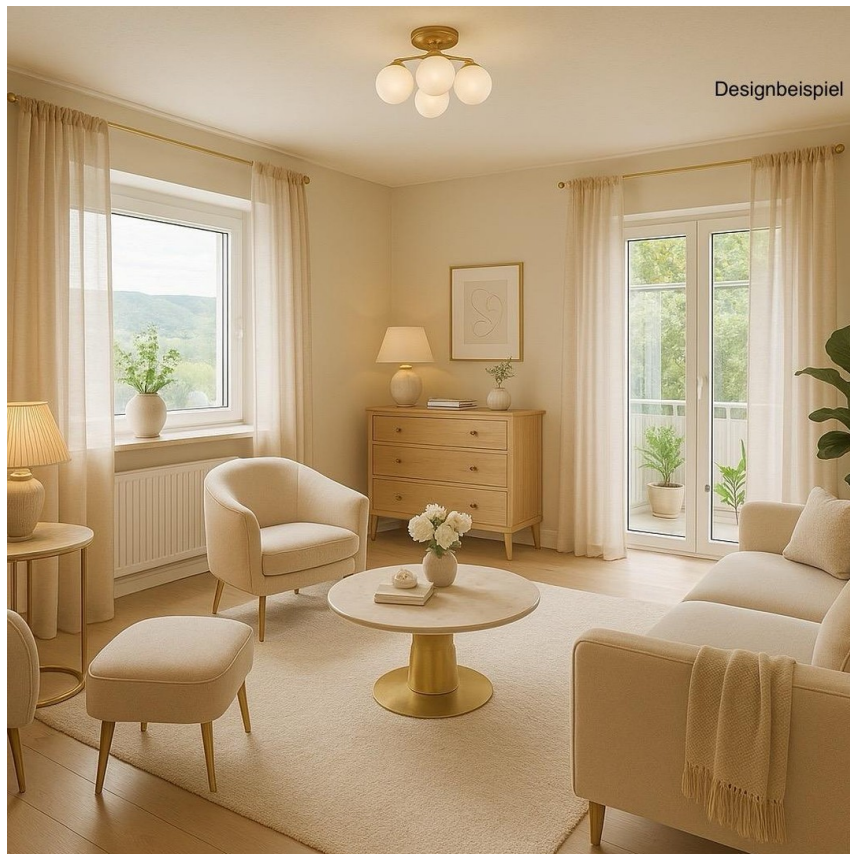
Bad DG



Küche KG Designbeispiel



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer KG Designbeispiel



Schlafzimmer KG Designbeispiel

# Exposé - Galerie



Bad KG



Treppenhaus