

Exposé

Mehrfamilienhaus in Laubach

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage



Objekt-Nr. OM-444085

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Aileen Römer

Pappelstraße 24
35321 Laubach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1981	Etage	3. OG
Grundstücksfläche	1.788,00 m ²	Gesamtfläche	444,00 m ²
Etagen	3	Sonstige Flächen	18,00 m ²
Wohnfläche	377,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2022	Nettomiete Ist	30.000
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst drei Etagenwohnungen und ist derzeit an zuverlässige Mietparteien vermietet. Die Immobilie bietet attraktive Mieteinnahmen mit zusätzlichem Potenzial zur Mietanpassung.

Zum Objekt gehören eine im Haus integrierte Garage mit ebenerdigen Zugang zur Wohnung im Untergeschoss sowie zum Treppenhaus. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit drei PKW-Stellplätze; eine Erweiterung auf insgesamt fünf bis sechs Stellplätze ist möglich.

Im Untergeschoss stehen zwei praktische Lagerräume zur Verfügung: ein ca. 8 m² großer Lagerraum mit Außenzugang sowie ein weiterer Lagerraum mit ca. 10 m², der sowohl von außen als auch von innen erreichbar ist. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Nebengebäude, das sich ideal als Fahrradschuppen und zusätzlicher Lagerraum nutzen lässt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Rasen- und Gartenflächen einzelnen Mietparteien zuzuordnen und entsprechend abzugrenzen.

Haus und Grundstück wurden seit 1981 vom Bauherrn laufend gepflegt, instand gehalten und systematisch modernisiert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Auf dem Grundstück besteht innerhalb der zulässigen Baulinie zusätzliches Entwicklungspotenzial. So ist eine bauliche Erweiterung durch die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in Form einer Doppelhaushälfte sowie durch zusätzliche Stellplätze und Garagen grundsätzlich möglich.

Ein Konzept für die potenzielle Erweiterung beziehungsweise den möglichen Ausbau liegt bereits vor.

Die Immobilie wird direkt vom Bauherrn verkauft, daher fallen keine Makler Gebühren an.

Lage

Das freistehende Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in attraktiver Feldrandlage von Laubach. Die besondere Position der Immobilie bietet einen herrlichen Weitblick bis zum Hoherodskopf im Vogelsberg sowie zum Feldberg im Taunus und verbindet naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Ruhe und Lebensqualität.

Auf der Südwestseite des Hauses lädt der große Gemeinschaftsgarten mit freiem Blick auf Feld und Wald zum Verweilen ein. Besonders reizvoll sind hier die beeindruckenden Sonnenuntergänge, die dieser Lage einen ganz besonderen Charme verleihen.

Die Immobilie eignet sich ideal für Großfamilien, als Mehrgenerationenhaus oder auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine vielseitig nutzbare Wohnimmobilie in schöner und gefragter Wohnlage legen. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, freistehender Bebauung und naturnahem Umfeld macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



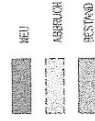
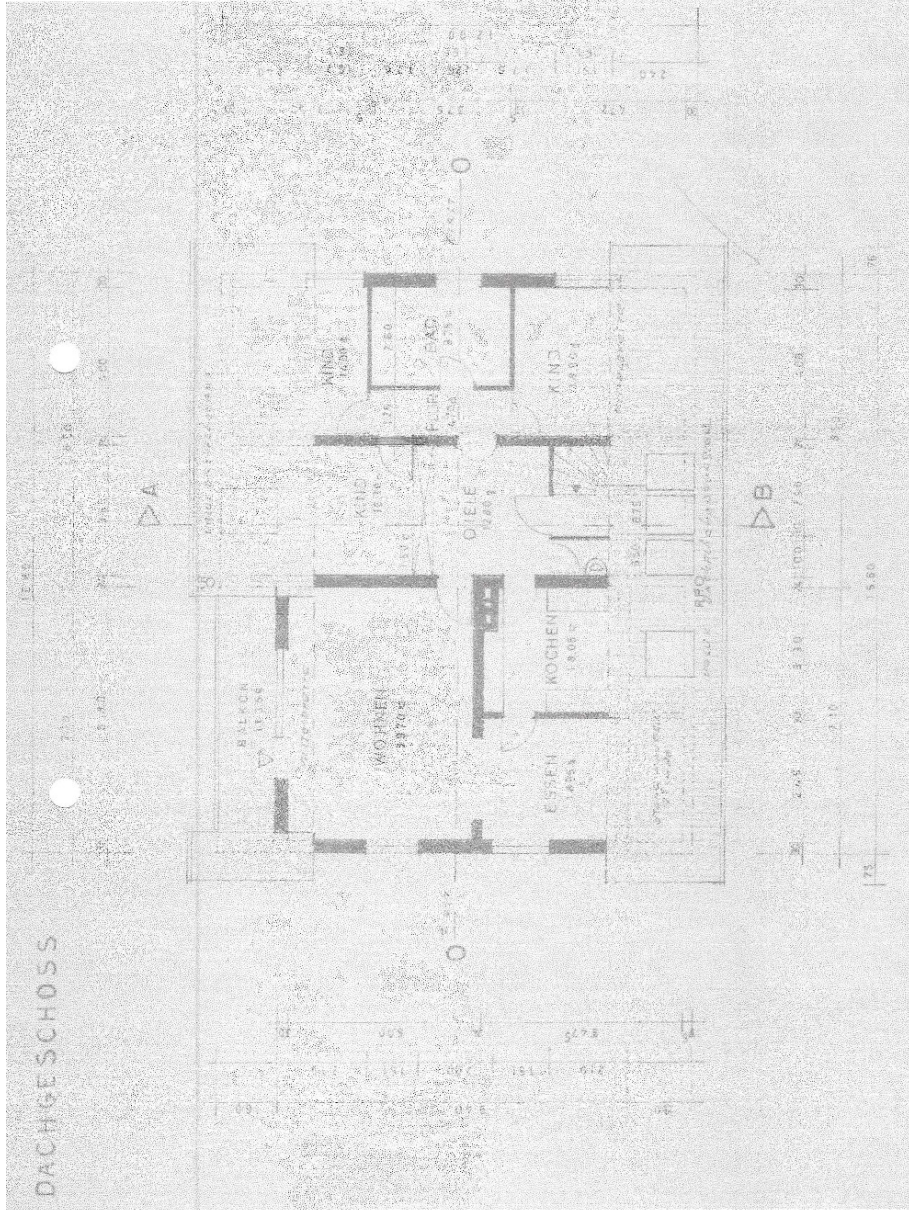
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



PLANAUSZUG DER GENEHMIGTEN PLANE AUS DEM JAHR 1980

ANDREAS KRATZ
AM HELLEBERG 53
35321 LAUBACH
06405 / 5963

**KRATZ
ARCHITEKTEN**

ARCHITEKT OKT. 2025

BAUHER

NUTZUNGSÄNDERUNG - NACHTRÄGLICHE GENEHMIGUNG DES KELLERGESCHOSSES
ZU WOHNZWECKEN / PAPPELSTR. 24, 35321 LAUBACH-RUPPERTSBURG

HERR KLAUS ROMER
JUSTUS-LIEBIG-STR. 31, 64839 MÜNSTER

BAUTEIL DACHGESCHOSS (OHNE ÄNDERUNG) 1:100

PROJEKT

BAUHER

BAUTEIL