

# Exposé

## Landhaus in Reichelsheim

**Charmantes Hofanwesen mit 3 Wohneinheiten, Garagen, Scheune und Hanggarten**



Objekt-Nr. OM-456942

**Landhaus**

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Franke

Niddaer Str. 28  
61203 Reichelsheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	831,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es gibt Orte, die man nicht nur besichtigt — man betritt sie und spürt sofort, dass hier mehr möglich ist als klassisches Wohnen.

Dieses Hofanwesen in Reichelsheim-Blofeld verbindet drei eigenständig nutzbare Wohneinheiten mit geschütztem Innenhof, Garagen, Scheune, Grillhaus und ruhigem Hanggarten. Ein gewachsenes Anwesen mit Charakter, Atmosphäre und vielseitigen Zukunftsoptionen.

In Reichelsheim-Blofeld verbindet dieses charaktervolle Hofanwesen drei eigenständig nutzbare Wohneinheiten mit geschütztem Innenhof, Garagen, Scheune, Grillhaus und ruhigem Hanggarten — ein gewachsener Ort mit Substanz, Atmosphäre und Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Die Liegenschaft umfasst zwei Wohnhäuser sowie eine separate Wohnung in der ausgebauten Scheune. Jeder Bereich hat seinen eigenen Charakter, gemeinsam bilden sie ein vielseitiges Gesamtbild für Menschen, die Wohnen, Vermieten und eigene Ideen miteinander verbinden möchten.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus Privatsphäre und Möglichkeiten: Der Innenhof bildet das Herz des Anwesens, die Scheune eröffnet Raum für Ideen, der Hanggarten schafft Rückzug im Grünen. Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Mieteinnahmen oder Kapitalanlage mit besonderem Charakter — dieses Anwesen bietet mehr als reine Quadratmeter.

Die Gebäude wurden laufend instand gehalten und präsentieren sich gepflegt und wohnlich. Haus 24 ist derzeit vermietet, Haus 28 steht aktuell frei, die Wohnung 28a wird ab Juli verfügbar. Damit entsteht eine besonders interessante Flexibilität für Käufer, die sofort gestalten, selbst nutzen oder neu vermieten möchten.

Ein Anwesen mit Substanz, Geschichte und Perspektive — für Menschen, die ein Zuhause mit Charakter und echten Nutzungsmöglichkeiten suchen.

## Ausstattung

- 3 Wohneinheiten: Haus 24, Haus 28 und Wohnung 28a
- geschützter Innenhof
- Hanggarten hinter der Scheune
- Scheune mit vielseitiger Nutzfläche
- Grillhaus mit Sitzbereich
- 4 Außenstellplätze im Hof
- Einzelgarage bei Haus 24
- Doppelgarage bei Haus 28
- 3 Einbauküchen
- Sauna in Haus 24
- Tageslichtbäder
- separates WC in Haus 28
- zusätzliche Nutz- und Lagerflächen
- 2 Ölzentralheizungen, regelmäßig gewartet und teilweise modernisiert
- Ensembleschutz; Energieausweis nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich

•laufende Instandhaltung, wesentliche Modernisierungen überwiegend in den 1990er- und 2000er-Jahren

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Ruhig wohnen in der Wetterau

Reichelsheim-Blofeld ist ein kleiner, gewachsener Ortsteil in der Wetterau — ruhig, überschaubar und geprägt von ländlichem Charakter. Wer hier wohnt, sucht Raum, Ruhe und ein privates Wohnumfeld, ohne den Anschluss an die Region zu verlieren.

Das Anwesen liegt in der Niddaer Straße und fügt sich mit seinem Hofcharakter stimmig in die historische Ortsstruktur ein. Felder, Natur und Spazierwege befinden sich in der Umgebung; auch das Dorfgemeinschaftshaus mit Spielplatz und Grillplatz unterstreicht den familiären, dörflichen Charakter des Ortes.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



Haus 24



Eingang Haus 24

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Wohnung 28a

# Exposé - Galerie



Grillhäuschen



Grillhäuschen

# Exposé - Galerie



Hanggarten hinter der Scheune



Haus 28 - Wohnen

# Exposé - Galerie



Haus 28 - Küche



Haus 28 - Badezimmer

# Exposé - Galerie



Haus 28 -Eingang und Treppe



Haus 28 - Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Haus 28 - Schlafzimmer 2



Haus 28 - Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Haus 24 - Innenhof



Haus 24 - Wohnen

# Exposé - Galerie



Haus 24 - Wohnen



Haus 24 - Wohnen

# Exposé - Galerie



Haus 24 - Küche



Haus 24 - Badezimmer

# Exposé - Galerie



Haus 24 - Schlafzimmer 1



Wohnung 28a - Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnung 28a - Küche



Wohnung 28a - Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnung 28a - Wohnen

# Exposé - Grundrisse

## Haus 28 - Grundriss Erdgeschoss



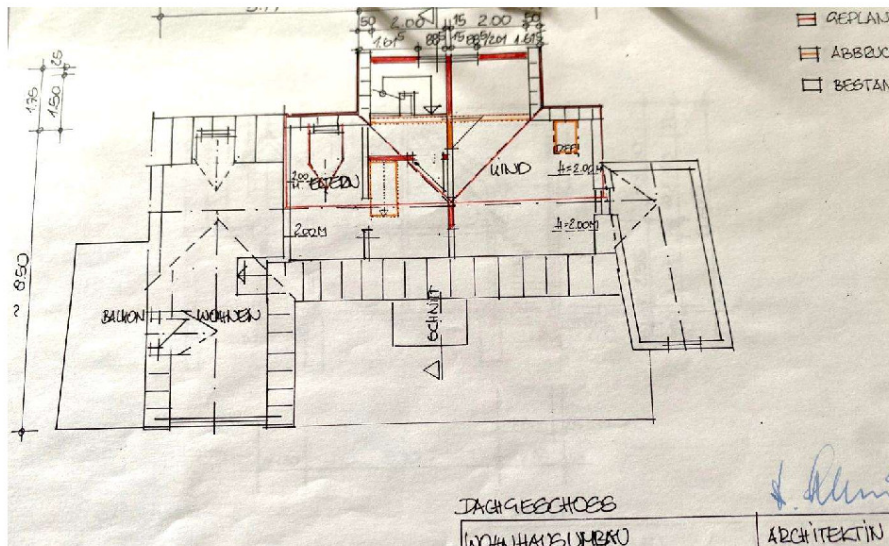
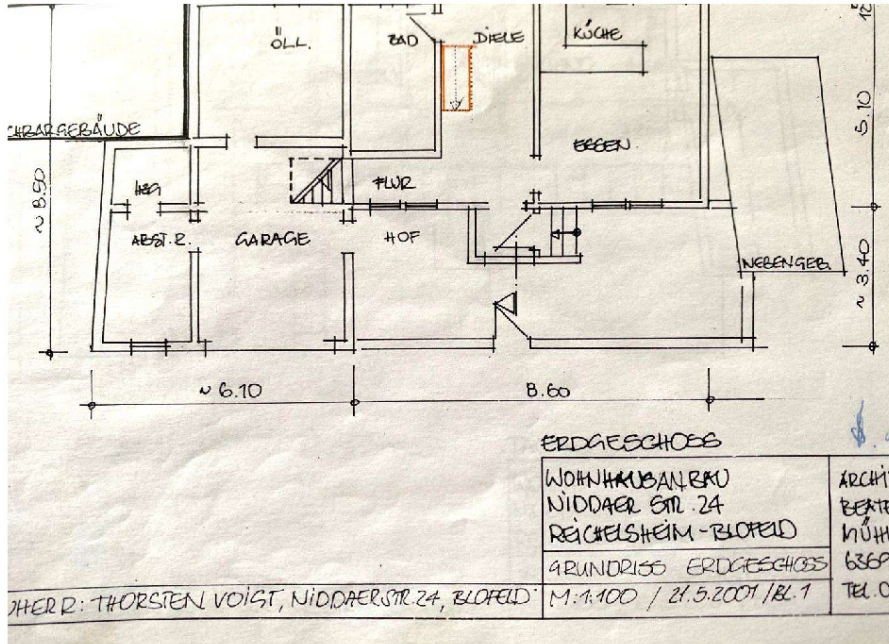
# Exposé - Grundrisse

Haus 28 - Grundriss Obergeschoss



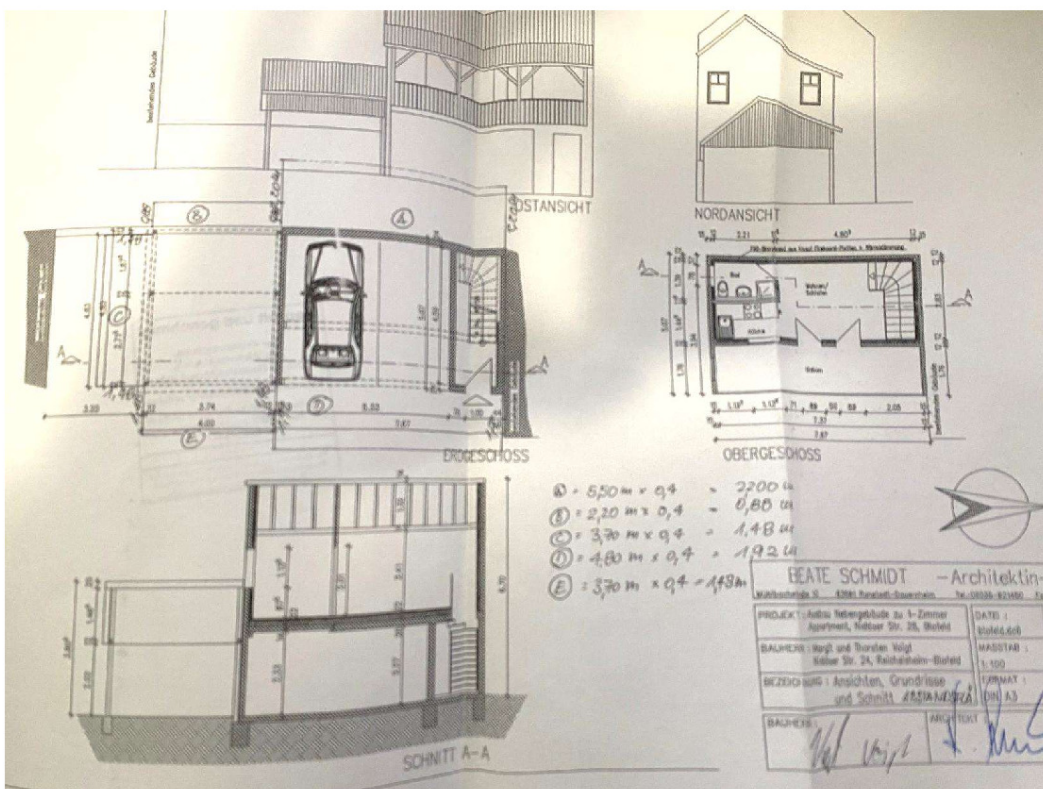
# Exposé - Grundrisse

## Haus 24 - Grundriss Erd- und Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

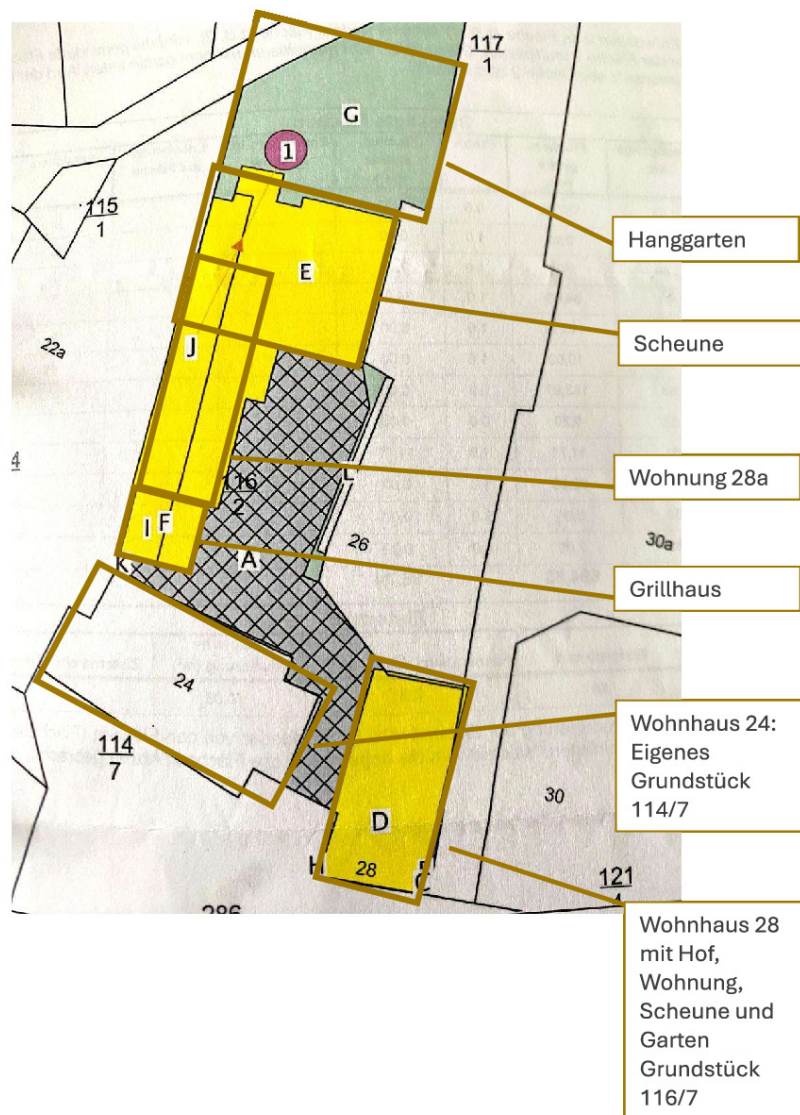
Wohnung 28a - Grundriss



# Exposé - Grundrisse

## Grundstücksaufteilung und Gebäudestruktur

Die Übersicht zeigt die räumliche Anordnung der beiden Grundstücke sowie der einzelnen Gebäude- und Nutzungsbereiche.



# Exposé - Grundrisse

## Liegenschaftskarte der Grundstücke

Die Liegenschaftskarte zeigt die Lage und Abgrenzung der zugehörigen Grundstücke Niddaer Straße 24 und 28.



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

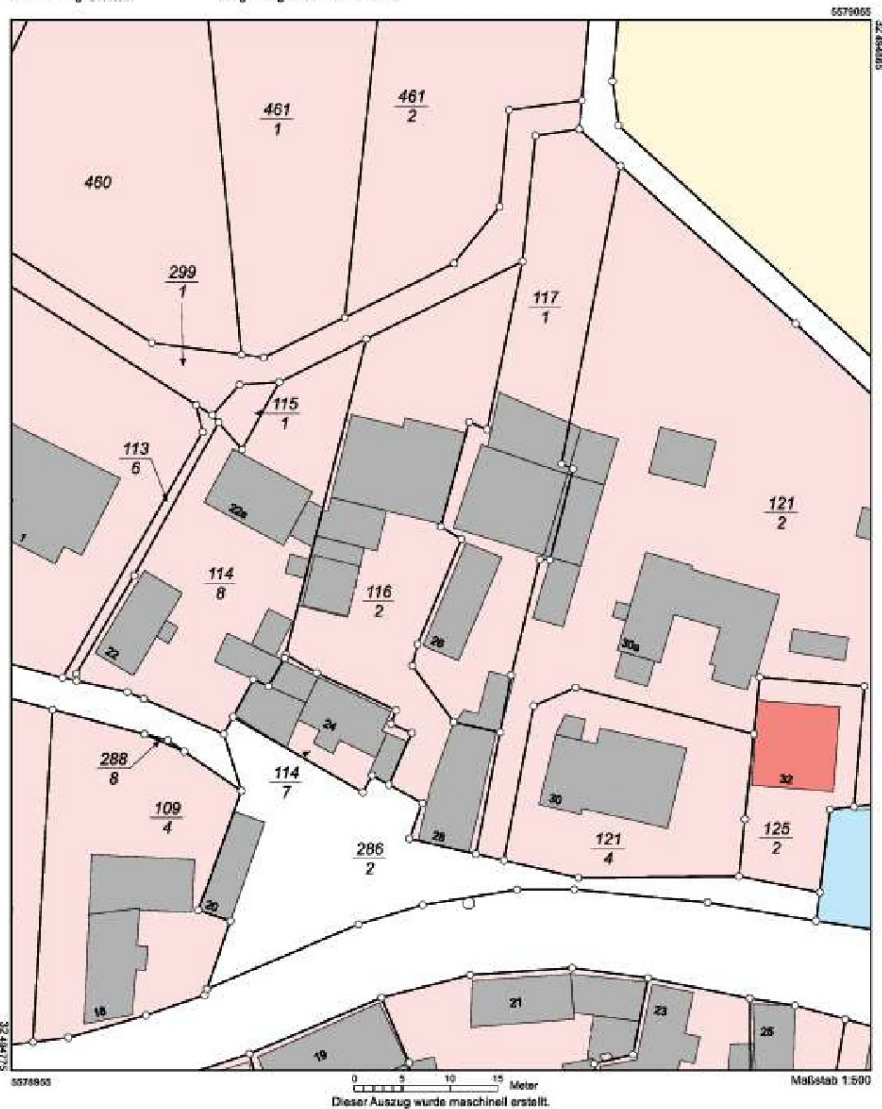
Hessen

Erstellt am 13.05.2026

Antrag: 203236484-2

Flurstück: 116/2  
Flur: 1  
Gemarkung: Biofeld

Gemeinde: Reichelsheim (Weiterau)  
Kreis: Weiterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt



# Exposé - Grundrisse



Niddaer Str. 24 & 28, 61203 Reichelsheim-Blofeld

Kaufpreis:

**429.000 €**

Keine Käuferprovision

## Charmantes Hofanwesen mit 3 Wohneinheiten, Garagen, Scheune und Hanggarten

Es gibt Orte, die man nicht nur besichtigt — man betritt sie und spürt sofort, dass hier mehr möglich ist als klassisches Wohnen.

Dieses Hofanwesen in Reichelsheim-Blofeld verbindet drei eigenständig nutzbare Wohneinheiten mit geschütztem Innenhof, Garagen, Scheune, Grillhaus und ruhigem Hanggarten. Ein gewachsenes Anwesen mit Charakter, Atmosphäre und vielseitigen Zukunftsoptionen.



Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Ca. 831 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



Energieträger: Öl



Baujahr: Ca. 1900



Käuferprovision: 0,- €

# Exposé - Grundrisse



## Allgemeine Informationen

- ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Einheiten: Haus 24 ca. 99 m<sup>2</sup>, Haus 28 ca. 105 m<sup>2</sup>, Wohnung 28a ca. 50 m<sup>2</sup>
- ca. 831 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Baujahr ca. 1900
- 10 Zimmer insgesamt
- 4 Außenstellplätze sowie 3 Garagenstellplätze
- zwei Grundstücke: Niddaer Straße 24 und 28
- Haus 24 vermietet, Haus 28 aktuell frei, Wohnung 28a ab Juli 2026 frei

## Aufteilung

### Haus 24

Ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Küche, Essbereich, Wohnbereich, Tageslichtbad, mehreren Zimmern, Sauna, Garage und kleinem Innenhof. Das Haus ist derzeit vermietet.

### Haus 28

Eigenständiges Wohnhaus mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Küche, Wohnzimmer, Tageslichtbad, drei Schlafzimmern, separatem WC, Heizungs-/Abstellbereich und nicht ausgebautem Dachboden. Das Haus steht aktuell frei.

### Wohnung 28a

Separate Wohneinheit in einem ausgebauten Teil der Scheune mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2,5 Zimmern über zwei Ebenen. Die Wohnung war zuverlässig vermietet und wird ab Juli 2026 frei.

## Ausstattung

- 3 Wohneinheiten: Haus 24, Haus 28 und Wohnung 28a
- geschützter Innenhof
- Hanggarten hinter der Scheune
- Scheune mit vielseitiger Nutzfläche
- Grillhaus mit Sitzbereich
- 4 Außenstellplätze im Hof
- Einzelgarage bei Haus 24
- Doppelgarage bei Haus 28
- 3 Einbauküchen
- Sauna in Haus 24
- Tageslichtbäder
- separates WC in Haus 28
- zusätzliche Nutz- und Lagerflächen
- 2 Ölzentralheizungen, regelmäßig gewartet und teilweise modernisiert
- Ensembleschutz; Energieausweis nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich
- laufende Instandhaltung, wesentliche Modernisierungen überwiegend in den 1990er- und 2000er-Jahren

# Exposé - Grundrisse



## Objektbeschreibung

In Reichelsheim-Blofeld verbindet dieses charaktvolle Hofanwesen drei eigenständig nutzbare Wohneinheiten mit geschütztem Innenhof, Garagen, Scheune, Grillhaus und ruhigem Hanggarten — ein gewachsener Ort mit Substanz, Atmosphäre und Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

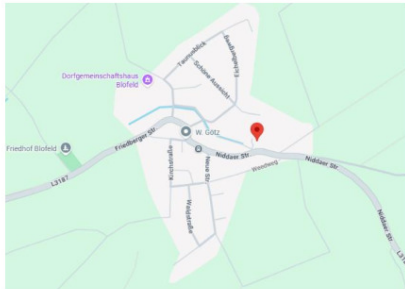
Die Liegenschaft umfasst zwei Wohnhäuser sowie eine separate Wohnung in der ausgebauten Scheune. Jeder Bereich hat seinen eigenen Charakter, gemeinsam bilden sie ein vielseitiges Gesamtbild für Menschen, die Wohnen, Vermieten und eigene Ideen miteinander verbinden möchten.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus Privatsphäre und Möglichkeiten: Der Innenhof bildet das Herz des Anwesens, die Scheune eröffnet Raum für Ideen, der Hanggarten schafft Rückzug im Grünen. Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Mieteinnahmen oder Kapitalanlage mit besonderem Charakter — dieses Anwesen bietet mehr als reine Quadratmeter.

Die Gebäude wurden laufend instand gehalten und präsentieren sich gepflegt und wohnlich. Haus 24 ist derzeit vermietet, Haus 28 steht aktuell frei, die Wohnung 28a wird ab Juli verfügbar. Damit entsteht eine besonders interessante Flexibilität für Käufer, die sofort gestalten, selbst nutzen oder neu vermieten möchten.

Ein Anwesen mit Substanz, Geschichte und Perspektive — für Menschen, die ein Zuhause mit Charakter und echten Nutzungsmöglichkeiten suchen.

# Exposé - Grundrisse



## Lagebeschreibung

### Ruhig wohnen in der Wetterau

Reichelsheim-Blofeld ist ein kleiner, gewachsener Ortsteil in der Wetterau — ruhig, überschaubar und geprägt von ländlichem Charakter. Wer hier wohnt, sucht Raum, Ruhe und ein privates Wohnumfeld, ohne den Anschluss an die Region zu verlieren.

Das Anwesen liegt in der Niddaer Straße und fügt sich mit seinem Hofcharakter stimmig in die historische Ortsstruktur ein. Felder, Natur und Spazierwege befinden sich in der Umgebung; auch das Dorfgemeinschaftshaus mit Spielplatz und Grillplatz unterstreicht den familiären, dörflichen Charakter des Ortes.

### Nahversorgung & Alltag

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Reichelsheim sowie in den umliegenden Orten wie Echzell und Ranstadt. Dort finden sich Supermärkte, weitere Geschäfte und Dienstleister.

### Familie, Schule & Freizeit

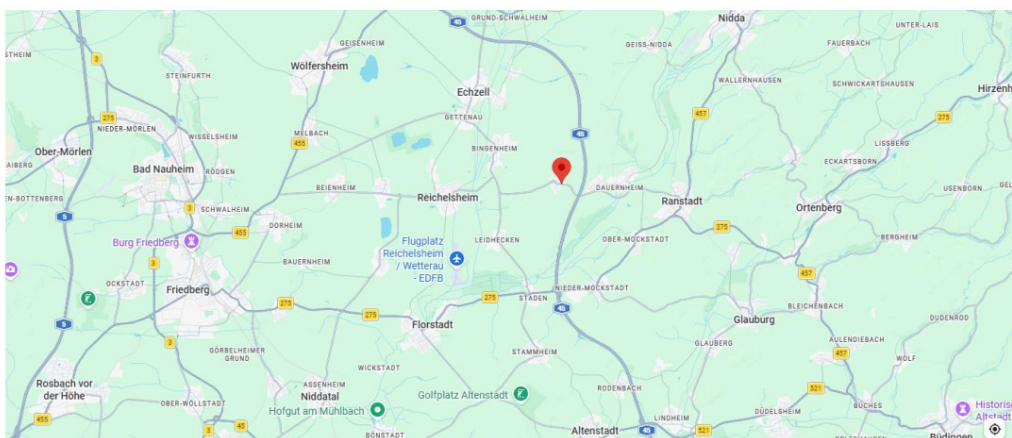
Die Grundschule im Ried sowie Betreuungsangebote befinden sich in Reichelsheim. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten und Gemeinden erreichbar. Auch gastronomisch bietet die Umgebung kleine, individuelle Angebote; weitere Restaurants, Cafés und Ausgehmöglichkeiten finden sich unter anderem in Reichelsheim, Echzell, Florstadt, Friedberg und Bad Nauheim.

### Verkehrsanbindung

Blofeld ist über die Buslinie FB-03 an den regionalen Nahverkehr angebunden; sie verbindet den Ort unter anderem mit Reichelsheim Bahnhof und Friedberg Bahnhof. Vom nahegelegenen Bahnhof Reichelsheim (Wetterau) besteht über die RB48 Anschluss in Richtung Friedberg sowie zu den Hauptverkehrszeiten weiter bis Frankfurt Hauptbahnhof.

Mit dem Pkw erreicht man Friedberg in ca. 15 Minuten und Frankfurt am Main in rund 35 bis 40 Minuten. Die nächste Auffahrt zur A45 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt; auch die A5 ist über Friedberg zügig erreichbar.

Blofeld eignet sich damit besonders für Menschen, die bewusst etwas Abstand vom städtischen Trubel suchen, ohne auf alltagstaugliche Erreichbarkeit zu verzichten. Für Familien, Paare, Mehrgenerationenkonzepte oder Kapitalanleger entsteht hier eine Lage, die Ruhe, Naturbezug und regionale Anbindung verbindet.



# Exposé - Grundrisse

## Haus 28 - Grundriss Erdgeschoss



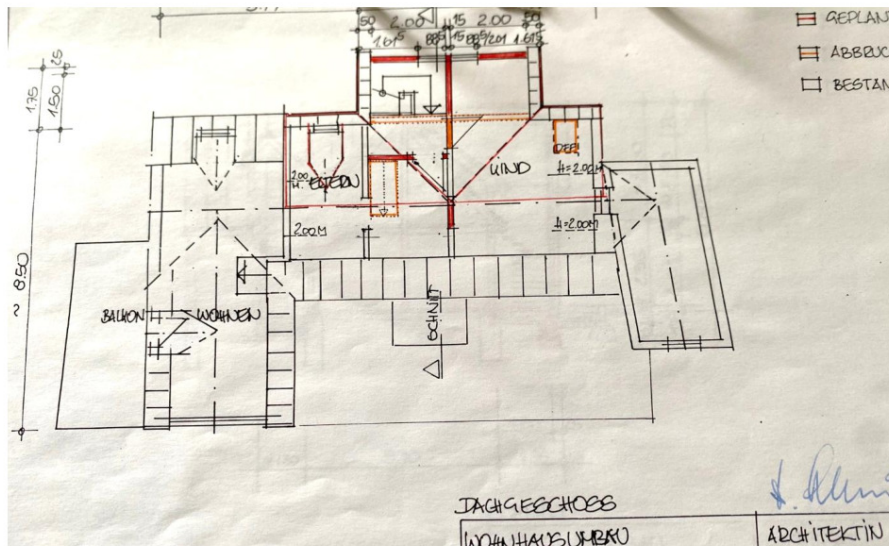
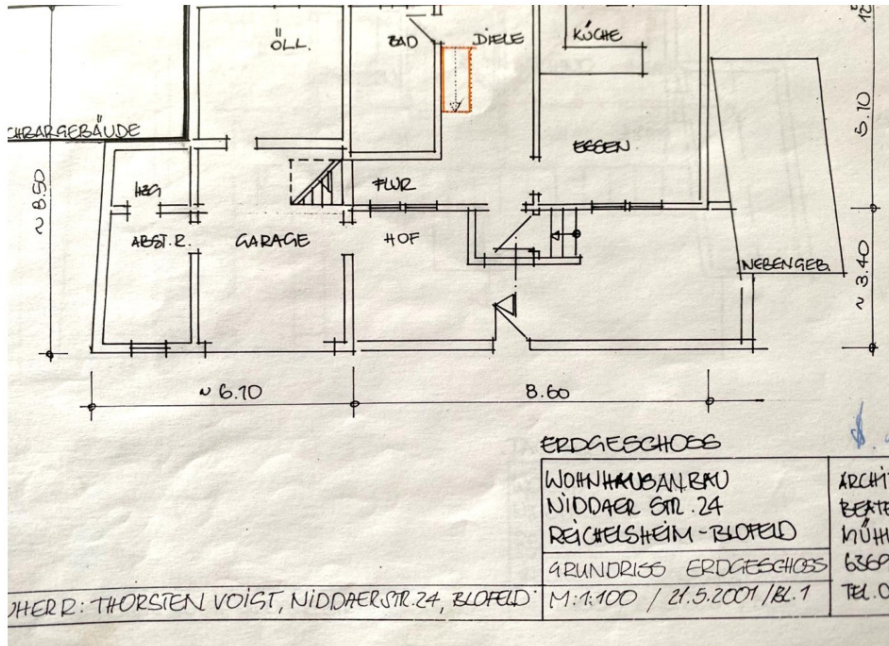
# Exposé - Grundrisse

Haus 28 - Grundriss Obergeschoss



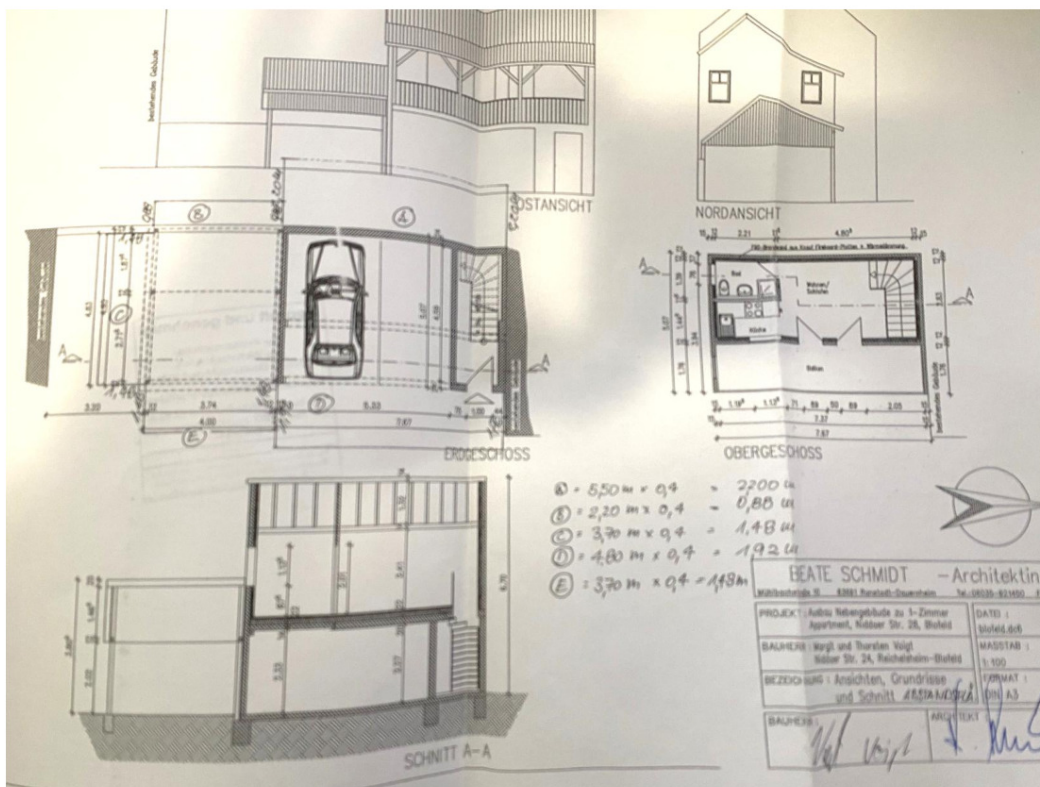
# Exposé - Grundrisse

Haus 24 - Grundriss Erd-  
und Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

Wohnung 28a - Grundriss



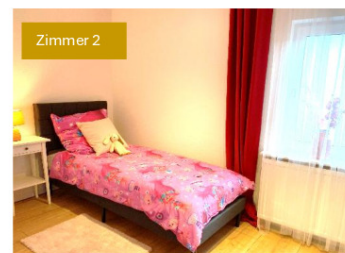
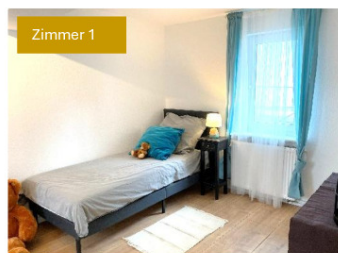
# Exposé - Grundrisse

## Hof, Scheune, Garten und Außenbereiche



# Exposé - Grundrisse

## Haus 28 - Innenräume



# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 28a – Separate Wohneinheit in der Scheune



# Exposé - Grundrisse

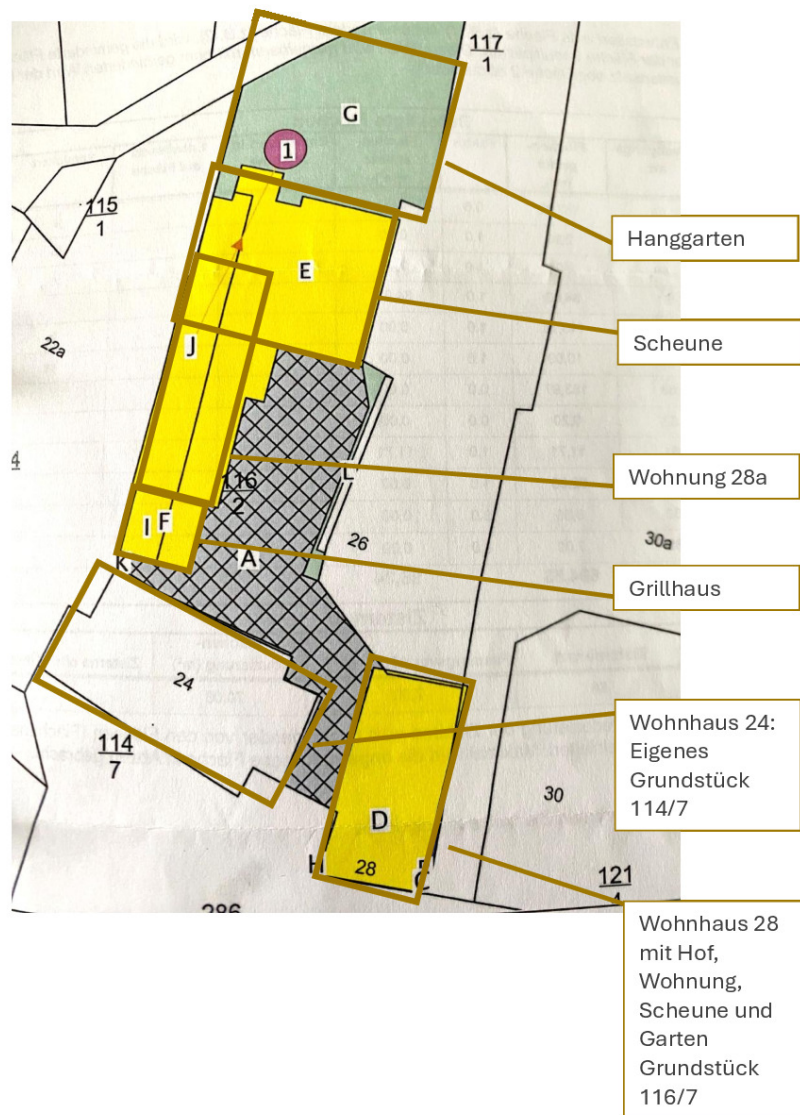
## Haus 24 – Wohnräume und Innenhof



# Exposé - Grundrisse

## Grundstücksaufteilung und Gebäudestruktur

Die Übersicht zeigt die räumliche Anordnung der beiden Grundstücke sowie der einzelnen Gebäude- und Nutzungsbereiche.



# Exposé - Grundrisse

## Liegenschaftskarte der Grundstücke

Die Liegenschaftskarte zeigt die Lage und Abgrenzung der zugehörigen Grundstücke Niddaer Straße 24 und 28.



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

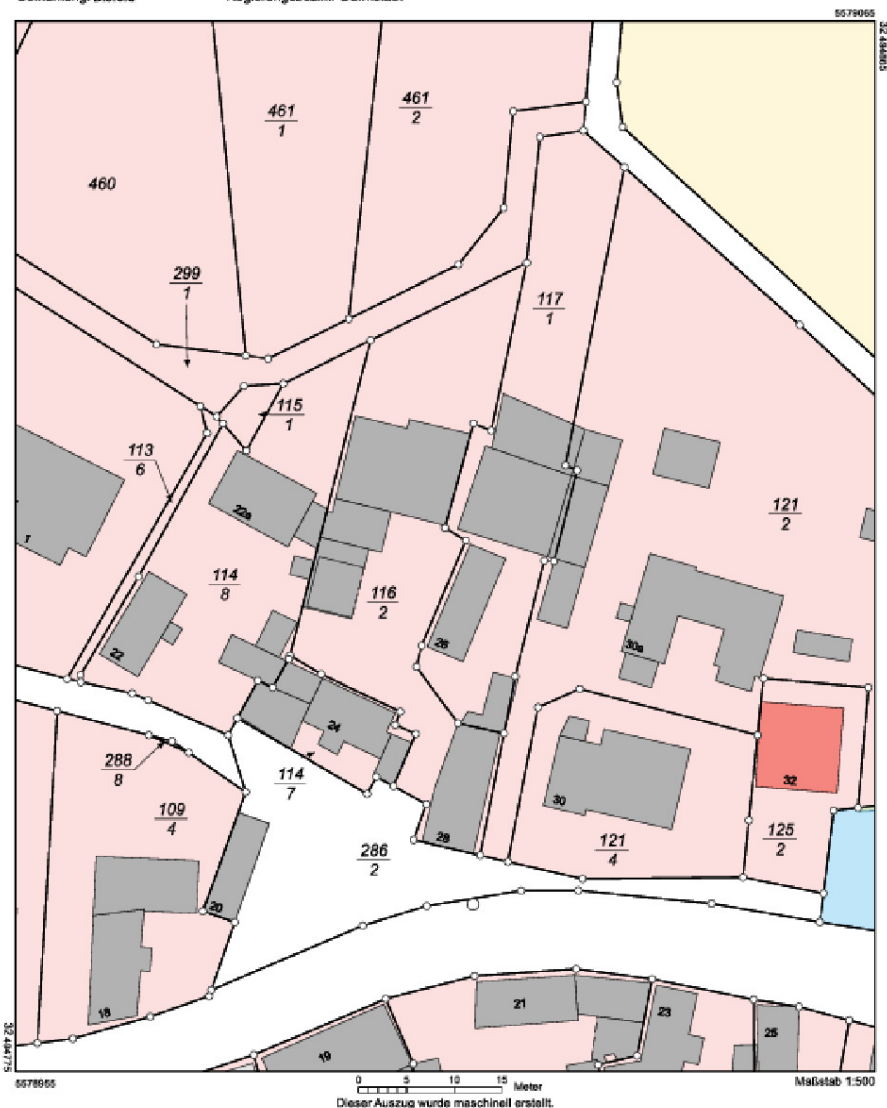
Hessen

Erstellt am 13.05.2026

Antrag: 203238484-2

Flurstück: 116/2  
Flur: 1  
Gemarkung: Blofeld

Gemeinde: Reichelsheim (Wetterau)  
Kreis: Wetterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt



# Exposé - Grundrisse

## Die drei Wohneinheiten im Detail

### Haus 24

Haus 24 ist das kleinere, besonders geschützte Wohnhaus des Anwesens — ein Rückzugsort mit eigenem Charakter, Innenhofgefühl und viel Atmosphäre.

Auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich im Erdgeschoss eine Küche mit Essbereich, ein großzügiger Wohnbereich mit kleinem Balkon sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das Haus zeigt, was Liebhaber an gewachsenen Häusern schätzen: warme Materialien, sichtbare Holzstrukturen, individuelle Räume und ein Wohngefühl, das nicht künstlich inszeniert werden muss. Der kleine, nicht einsehbare Innenhof schafft zusätzliche Privatsphäre und macht das Haus besonders wohnlich. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Einbauküche, eine Sauna, eine Garage sowie zusätzliche Nutzflächen. Das Haus ist derzeit vermietet und trägt damit bereits heute zu den laufenden Mieteinnahmen des Anwesens bei.

Hinweis: Wie bei historischen Häusern üblich, sind einzelne Räume im Obergeschoss kompakter geschnitten; zudem gibt es Dachschrägen, eine steilere Treppe und teilweise niedrigere Deckenhöhen. Diese Merkmale gehören zum Charakter des Hauses, sollten bei der Nutzung jedoch berücksichtigt werden.

### Haus 28

Haus 28 ist ein eigenständiges Wohnhaus mit klarer Raumaufteilung, angenehm nutzbaren Zimmern und vergleichsweise hohen Decken für ein historisches Gebäude. Es wirkt bodenständig, gepflegt und unkompliziert — ein Haus, das sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung sehr gut eignet.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohnzimmer, Tageslichtbad sowie der Heizungsraum mit zusätzlicher Abstellfläche. Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer und ein separates WC. Der nicht ausgebaute Dachboden ergänzt das Haus um praktische Nutz- und Lagerfläche.

Ein besonderer Mehrwert ist der geschützte Innenhof mit Grillhaus. Er schafft einen privaten Außenbereich direkt am Haus — ideal für Sommerabende, Familie, Gäste oder ruhige Momente im Freien.

Haus 28 steht aktuell leer und bietet dadurch interessante Flexibilität: sofort selbst beziehen, neu vermieten oder in ein Mehrgenerationen- bzw. Eigennutzungsmodell integrieren. Die bisherige Vermietungshistorie zeigt, dass die Einheit am Markt gut angenommen wurde. Die Ausstattung ist solide und gepflegt, bewusst bodenständig und alltagstauglich. Die Ölzentralheizung ist älteren Baujahrs, wurde jedoch regelmäßig gewartet und instand gehalten.

### Wohnung 28a

Die Wohnung 28a befindet sich in einem ausgebauten Teil der Scheune und ergänzt das Anwesen um eine separate, eigenständig nutzbare Wohneinheit mit besonderem Charakter.

Auf ca. 50 m<sup>2</sup> bietet sie 2,5 Zimmer über zwei Ebenen. Der eigene Zugang über den Hof schafft eine klare Trennung von den beiden Wohnhäusern und macht die Einheit ideal für Singles, Paare, Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder Vermietung.

Gerade diese kompakte Einheit macht das Anwesen besonders flexibel: Sie kann vermietet, perspektivisch selbst genutzt oder als zusätzlicher Rückzugs- bzw. Arbeitsbereich eingebunden werden.

Die Wohnung war zuverlässig vermietet und wird ab Juli 2026 frei. Damit eröffnet sie Käufern zusätzliche Flexibilität für Vermietung, Eigennutzung, Gäste oder Arbeiten.

# Exposé - Grundrisse

## Nutzung, Vermietung und Perspektive

Dieses Anwesen ist besonders interessant, weil es nicht auf nur eine Nutzung festgelegt ist. Drei Wohneinheiten, Hof, Scheune, Garagen und Garten eröffnen Käufern verschiedene Wege.

### **Mehrgenerationenwohnen**

Drei Wohneinheiten auf einem Anwesen schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Nähe und Eigenständigkeit verbinden möchten. Eltern, erwachsene Kinder oder Großeltern können nah beieinander wohnen, ohne auf eigene Rückzugsbereiche zu verzichten. Der geschützte Hof wird dabei zum verbindenden Mittelpunkt — privat, überschaubar und mit viel Atmosphäre.

### **Eigennutzung mit Mieteinnahmen**

Eine attraktive Variante: Ein Käufer nutzt eines der Häuser selbst und vermietet die weiteren Einheiten. So entsteht ein Zuhause mit zusätzlicher finanzieller Entlastung. Da Haus 28 aktuell frei steht und Wohnung 28a ab Juli verfügbar wird, kann ein neuer Eigentümer die Nutzung flexibel neu ordnen.

### **Kapitalanlage mit Charakter**

Für Kapitalanleger bietet das Anwesen drei separat nutzbare Einheiten, eine langjährige Vermietungshistorie und solide Mietperspektiven. Die Einheiten waren in den vergangenen Jahren zuverlässig vermietet; Leerstände entstanden nur kurzzeitig bei Mieterwechseln.

Die derzeitige Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 23.640 € p. a. Bei marktgerechter Neuvermietung bzw. Anpassung einzelner Einheiten erscheint eine Jahresnettokaltmiete von ca. 25.800 € p. a. realistisch. Weitere Details zur Vermietungshistorie und zu den Mietverhältnissen stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

### **Wohnen und Arbeiten**

Durch Scheune, Garagen, Innenhof und zusätzliche Nutzflächen eignet sich das Anwesen auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten — etwa für Handwerk, Atelier, Lager, Homeoffice oder kreative Nutzungsideen.

# Exposé - Grundrisse

## Kontakt & Besichtigung

Ein Anwesen wie dieses erschließt sich nicht allein über Zahlen und Fotos. Es lebt von seinem Hof, seiner Struktur, seiner Geschichte und den Möglichkeiten, die sich daraus ergeben. Genau das zeigt sich am besten vor Ort.

Gerne stellen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse weitere Unterlagen zur Verfügung, darunter vorhandene Grundrisse, Mietaufstellungen, Angaben zu Modernisierungen sowie ergänzende Informationen zur Liegenschaft.

Besichtigungen erfolgen nach Vereinbarung. Da Haus 28 aktuell frei steht und die Wohnung 28a ab Juli verfügbar wird, lassen sich verschiedene Nutzungsmodelle unmittelbar prüfen — von Eigennutzung über Teilvermietung bis hin zur vollständigen Kapitalanlage.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine bevorzugt mit Interessenten vereinbart werden, die bereits eine grundsätzliche Finanzierungsprüfung vorgenommen haben.

**Paula und Jan Franke**  
**franke.jan@gmail.com**