

Exposé

Mehrfamilienhaus in Erzhausen

**PROVISIONSFREI - Moderne Eleganz trifft flexible
Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. **OM-459990**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **960.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Hochhaus

Friedrich-Ebert-Straße 68
64390 Erzhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	649,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	192,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	83,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und eine zukunftsorientierte Gebäudesubstanz. Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – dieses Objekt bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Das Objekt wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Im Jahr 2026 wurden die Fassade erneuert und gedämmt, sämtliche Fenster vollständig ausgetauscht und durch moderne Dreifachverglasung ersetzt. Auch das Dach wurde überarbeitet und gedämmt. Damit wurde die energetische Qualität des Hauses deutlich aufgewertet und sinnvoll aufeinander abgestimmt. Die hochwertige Sanierung, die durchdachte Aufteilung in drei Wohneinheiten und das großzügige Grundstück schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.

Der weitläufige Garten lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für Ruhe und Entspannung.

Ausstattung

Besondere Highlights

- Perfekt geeignet für Mehrgenerationen-Wohnen
- Ideal zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Drei abgeschlossene Wohneinheiten mit flexibler Nutzung
- Großer Garten für Familie, Freizeit und Erholung
- Fassade in 2026 erneuert und gedämmt
- Fenster in 2026 komplett erneuert mit moderner Dreifachverglasung
- Dach überarbeitet und gedämmt
- Energieeffiziente Gas-Brennwerttechnik von Viessmann – Hybrid Ready
- 2 Einzelgaragen und insgesamt 4 weitere Stellplätze
- 3 moderne Badezimmer plus 2 Gäste-Toiletten
- Elektronik & sämtliche Leitungen komplett erneuert (2026)
- elektrische Rollläden

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten

Die Aufteilung des Hauses eröffnet zahlreiche Perspektiven: Eltern und Großeltern unter einem Dach, erwachsene Kinder mit eigener Wohneinheit oder die clevere Kombination aus Selbstnutzung und zusätzlicher Mieteinnahme. Durch die drei separaten Einheiten bleibt Privatsphäre gewahrt, während gleichzeitig das Gefühl eines gemeinsamen Zuhauses erhalten bleibt.

Besonders der große Garten macht dieses Objekt zu einem Ort, an dem Generationen zusammenkommen können.

Aufteilung der Flächen

- Erdgeschoss: ca. 70 m²
- Obergeschoss: ca. 70 m²

- Dachgeschoss: ca. 53 m²

Zusätzlich bietet das Kellergeschoss eine Nutzfläche von ca. 83 m² mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten, beispielsweise für Lager, Hobby, Hauswirtschaft oder weitere praktische Nutzungen.

Modernisierung und energetische Aufwertung

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 2026 wurde die Fassade erneuert und gedämmt.

Ergänzend dazu wurden sämtliche Fenster vollständig ausgetauscht und durch hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt, passend zur neuen Dämmung der Gebäudehülle.

Auch das Dach wurde überarbeitet und gedämmt.

Diese Maßnahmen tragen zu einem verbesserten Wohnkomfort, einer aufgewerteten Gebäudesubstanz und einer nachhaltigeren Nutzung des Hauses bei.

Entwicklungspotenzial mit zusätzlicher Perspektive

Neben dem bereits großzügigen Raumangebot bietet dieses Objekt weiteres attraktives Potenzial für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Tatsache, dass die direkten Nachbargrundstücke bereits deutlich weiter in den hinteren Grundstücksbereich bebaut wurden, erscheint grundsätzlich auch auf diesem Grundstück eine Erweiterung durch Anbau oder zusätzliche Bebauung denkbar. Der großzügige rückwärtige Grundstücksbereich eröffnet somit interessante Perspektiven – beispielsweise für:

- einen Anbau zur Erweiterung der bestehenden Wohnfläche,
- zusätzlichen Wohnraum für Mehrgenerationen-Konzepte,
- eine separate Wohneinheit,
- oder langfristig eine weitere bauliche Entwicklung.

Eine mögliche Bebauung ist selbstverständlich individuell mit den zuständigen Behörden und im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorgaben zu prüfen.

Diese zusätzliche Perspektive macht die Immobilie nicht nur zu einem attraktiven Zuhause, sondern auch zu einer langfristig interessanten Investition mit Entwicklungspotenzial.

Fazit

Ein modernes, hochwertig saniertes Zuhause mit außergewöhnlichem Potenzial: Dieses Objekt verbindet Wohnqualität, Flexibilität und langfristige Werthaltigkeit. Die drei Wohneinheiten, das großzügige Grundstück, die umfangreichen Modernisierungen sowie die energetisch aufgewertete Gebäudehülle machen diese Immobilie besonders interessant für Familien, Mehrgenerationen-Konzepte und Kapitalanleger.

Ob als Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familiendomizil oder als Kombination aus Eigenheim und Anlageobjekt – hier entstehen neue Möglichkeiten für die Zukunft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

MH Real Estate Solutions GmbH

Kapellenstr. 83

55294 Bodenheim

Tel. 0178 – 286 36 40

Handelsregister: HRB 53977 / Amtsgericht Mainz

Geschäftsführer: Maximilian Hochhaus

Erlaubnis gemäß § 34c der Gewerbeordnung (GewO)

USt-IdNr: DE456515889

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Erzhausen und verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und die Metropolregion Rhein-Main.

Die vorhandene Infrastruktur vor Ort bietet kurze Wege für den täglichen Bedarf und macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler interessant. Der Bahnhof Erzhausen ist gut erreichbar und schafft eine komfortable Verbindung in Richtung Darmstadt und Frankfurt am Main.

Damit eignet sich die Lage besonders für Personen, die die Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren der Region schätzen, gleichzeitig aber ein ruhigeres Wohnumfeld bevorzugen. Auch die Nähe zu Darmstadt und Frankfurt unterstreicht die Attraktivität des Standortes. Darmstadt ist als Wissenschafts- und Technologiestandort schnell erreichbar, während Frankfurt am Main mit internationalem Flughafen, Finanzplatz und zahlreichen Arbeitgebern eine hervorragende regionale und überregionale Bedeutung bietet.

Für Familien bietet Erzhausen ebenfalls gute Voraussetzungen: Kindergärten, Schulen und weitere Betreuungsangebote befinden sich im Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Dienstleister sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen die wohnortnahe Versorgung. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus angenehmem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Metropolen Darmstadt und Frankfurt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,26 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

