

Exposé

Einfamilienhaus in Reichelsheim

**Charmantes Hofanwesen mit 2 Wohneinheiten, Garagen,
Scheune und Hanggarten**



Objekt-Nr. OM-467560

Einfamilienhaus

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Franke

61203 Reichelsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	692,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m ²	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 zwei 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 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 ein Wohnhaus 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. Das Haus 28 steht aktuell frei, die Wohnung 28a wird ab Ende 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.

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.

Exposé - Galerie



Haus 28



Exposé - Galerie



Grillhütte



Grillhütte

Exposé - Galerie



Grillhütte



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Hof

Exposé - Galerie



Hof



Haus 28: Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Haus 28: Wohnen/Essen



Haus 28: Küche

Exposé - Galerie



Haus 28: Küche



Haus 28: Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Haus 28: Badezimmer EG



Hau 28: Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Haus 28: Flur



Haus 28: Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Haus 28: Schlafzimmer 1



Haus 28: Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Haus 28: Schlafzimmer 3



Haus 28: Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Haus 28: WC 1. OG



Wohnung 28a

Exposé - Galerie



Wohnung 28a



Wohnung 28a

Exposé - Galerie



Wohnung 28a



Wohnung 28a

Exposé - Galerie



Wohnung 28a



Wohnung 28a

Exposé - Galerie



Wohnung 28a



Wohnung 28a



Wohnung 28a

Exposé - Grundrisse



Niddaer Str. 24 & 28, 61203 Reichelsheim-Blofeld

Kaufpreis:

275.000 €

Keine Käuferprovision

Charmantes Hofanwesen mit 2 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. 150 m² Wohnfläche



Ca. 692 m² Grundstücksfläche



Energieträger: Öl



Baujahr: Ca. 1900



Käuferprovision: 0,- €

Exposé - Grundrisse



Aufteilung

Haus 28

Eigenständiges Wohnhaus mit ca. 105 m² 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 m² Wohnfläche und 2,5 Zimmern über zwei Ebenen. Die Wohnung war zuverlässig vermietet und wird ab Ende Juli 2026 frei.

Ein Video der gesamten Anlage finden sie hier:

[Video Tour: Charmantes Hofanwesen mit 3 Wohneinheiten, Garagen, Scheune und Hanggarten](#)

Hinweis: Das Haus 24 ist nicht Bestandteil dieser Anzeige.

Allgemeine Informationen

- ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Einheiten: Haus 28 ca. 105 m², Wohnung 28a ca. 50 m²
- ca. 692 m² Grundstücksfläche
- Baujahr ca. 1900
- 6 Zimmer insgesamt
- 4 Außenstellplätze sowie 2 Garagenstellplätze
- Haus 28 aktuell frei, Wohnung 28a ab Ende Juli 2026 frei

Ausstattung

- 2 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
- Doppelgarage bei Haus 28
- 2 Einbauküchen
- Tageslichtbäder
- separates WC in Haus 28
- zusätzliche Nutz- und Lagerflächen
- Ölzentralheizung, 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.

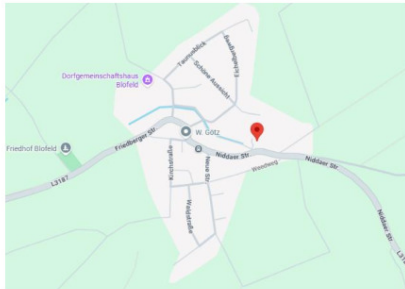
Die Liegenschaft umfasst ein Wohnhaus sowie eine separate Wohnung in der ausgebauten Scheune. Jeder Bereich hat seinen eigenen Charakter, gemeinsam bilden sie ein vielseitiges Gesamtbild für Menschen, die Wohnen, Vermieten und eigene Ideen miteinander verbinden möchten.

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 28 steht aktuell frei, die Wohnung 28a wird ab Ende 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

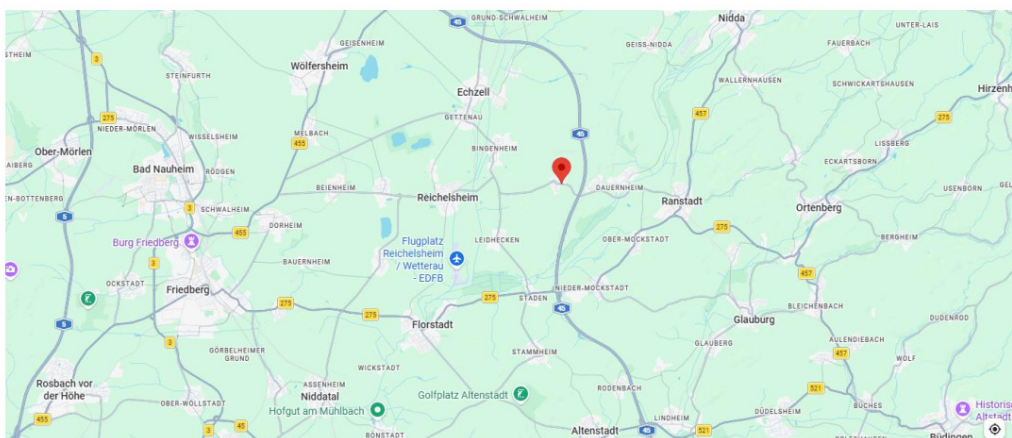
Die Grundschule im Ried sowie Betreuungsangebote befinden sich in Reichelsheim. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten und Gemeinden erreichbar. Auch gastronomisch bietet die Umgebung kleine, individuelle Angebote; weitere Restaurants, Cafés und Ausgehmöglichkeiten finden sich unter anderem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



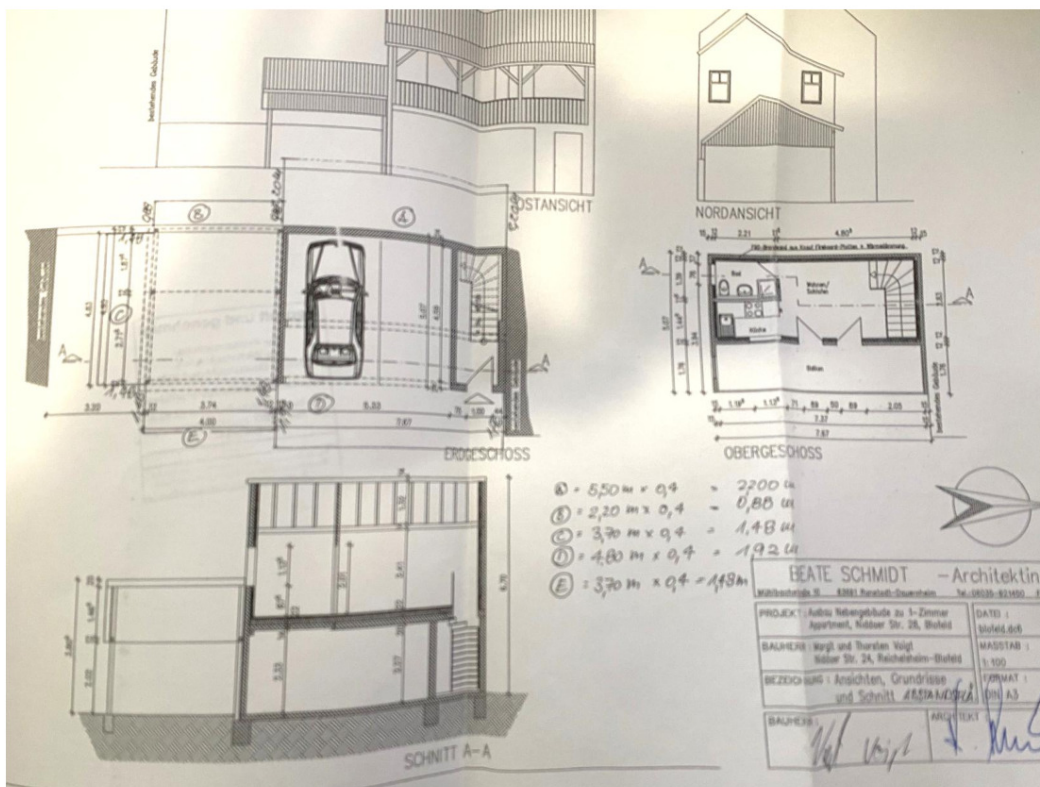
Exposé - Grundrisse

Haus 28 - Grundriss Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Wohnung 28a - Grundriss



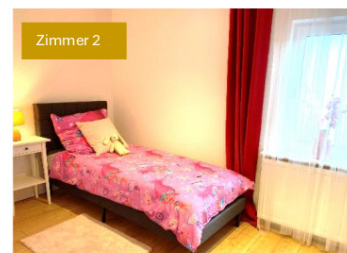
Exposé - Grundrisse

Hof, Scheune, Garten und Außenbereiche



Exposé - Grundrisse

Haus 28 - Innenräume



Exposé - Grundrisse

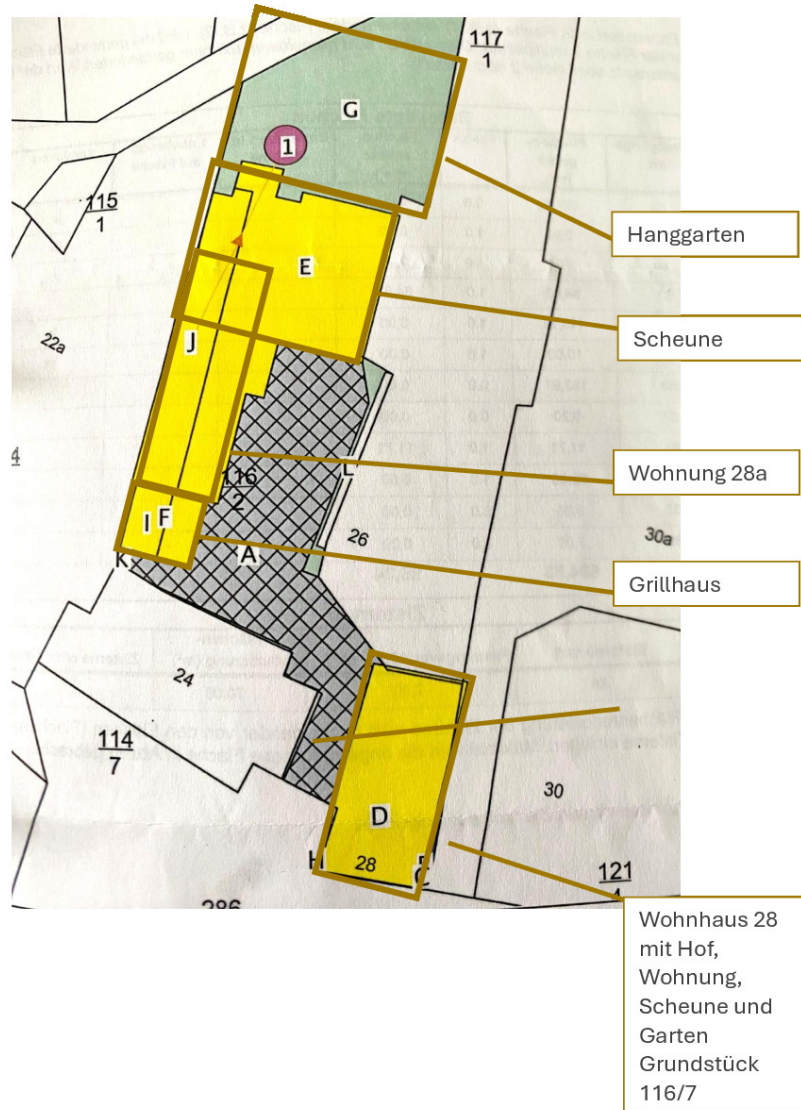
Wohnung 28a – Separate Wohneinheit in der Scheune



Grundstücksaufteilung und Gebäudestruktur

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

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Weitere Details

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.

- **Die zuletzt erzielte Kaltmiete betrug gemäß Mietvertrag aus dem Jahr 2022 840,00 € monatlich. Dies bietet eine nachvollziehbare Orientierung für die bisherige Ertragskraft der Wohnung und kann als Grundlage für eine zukünftige Vermietungs- oder Nutzungskalkulation dienen.**

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 m² 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.

Wichtige ergänzende Informationen zur technischen Versorgung:

- Die Wohnung 28a wird derzeit über das angrenzende Haus 24, Flurstück 114/7, mitversorgt. Für Strom und Wasser sind separate Zwischenzähler vorhanden. Die Heizkosten werden aktuell pauschal abgerechnet.
- Mit dem neuen Eigentümer des Hauses 24 wird ein Versorgungsvertrag mit einer Laufzeit von zweieinhalb Jahren, bis Ende 2028, abgeschlossen. Dadurch erhält der Käufer der Häuser 28 und 28a ausreichend Zeit, eine eigenständige Direktversorgung für die Wohnung 28a herzustellen. Hierfür sind perspektivisch eine eigene Heizungsversorgung sowie neue Zu- und Abwasserleitungen erforderlich. Die hierfür zu überbrückende Leitungslänge beträgt ca. 15 Meter.
- **Die zuletzt erzielte Kaltmiete betrug gemäß Mietvertrag aus dem Jahr 2024 420,00 € monatlich. Dies bietet eine nachvollziehbare Orientierung für die bisherige Ertragskraft der Wohnung und kann als Grundlage für eine zukünftige Vermietungs- oder Nutzungskalkulation dienen.**

Mtl. Mieteinnahmen soll: 950,00 + 470,00 = 1.420,00 €

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 das Haus 28 selbst und vermietet die Wohnung. 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.

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