



Objekt: A0903 | Im Kirchgarten 9 in 34587 Felsberg



3-Familienhaus mit 2 Garagen in zentraler, ruhiger Lage von Felsberg.

Kaufpreis: 349.000,00 €

zuzüglich Provision: 3 % inkl. Mehrwertsteuer von 19%.



Daten

ImmoNr	A0903	Baujahr	1976
Objektart	Haus	Zustand	Gepflegt
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1976
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	
Wohnfläche	ca. 288 m ²	Vermietet	Ja
Anzahl Zimmer	10	Kaufpreis	349.000,00 €
Anzahl	6	Außen-Provision	3 % inkl. Mehrwertsteuer von 19%.
Schlafzimmer			
Anzahl	3	mtl.	1.775,00 €
Badezimmer		Mieteinnahmen	
Grundstücksgröße	ca. 801 m ²	(Ist)	
Befeuerung	Gas	mtl.	2.160,00 €
Heizungsart	Zentralheizung	Mieteinnahmen	
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen	(Soll)	
Balkon	Ja		
Terrasse	Ja		



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Im Kirchgarten 9, 34587 Felsberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

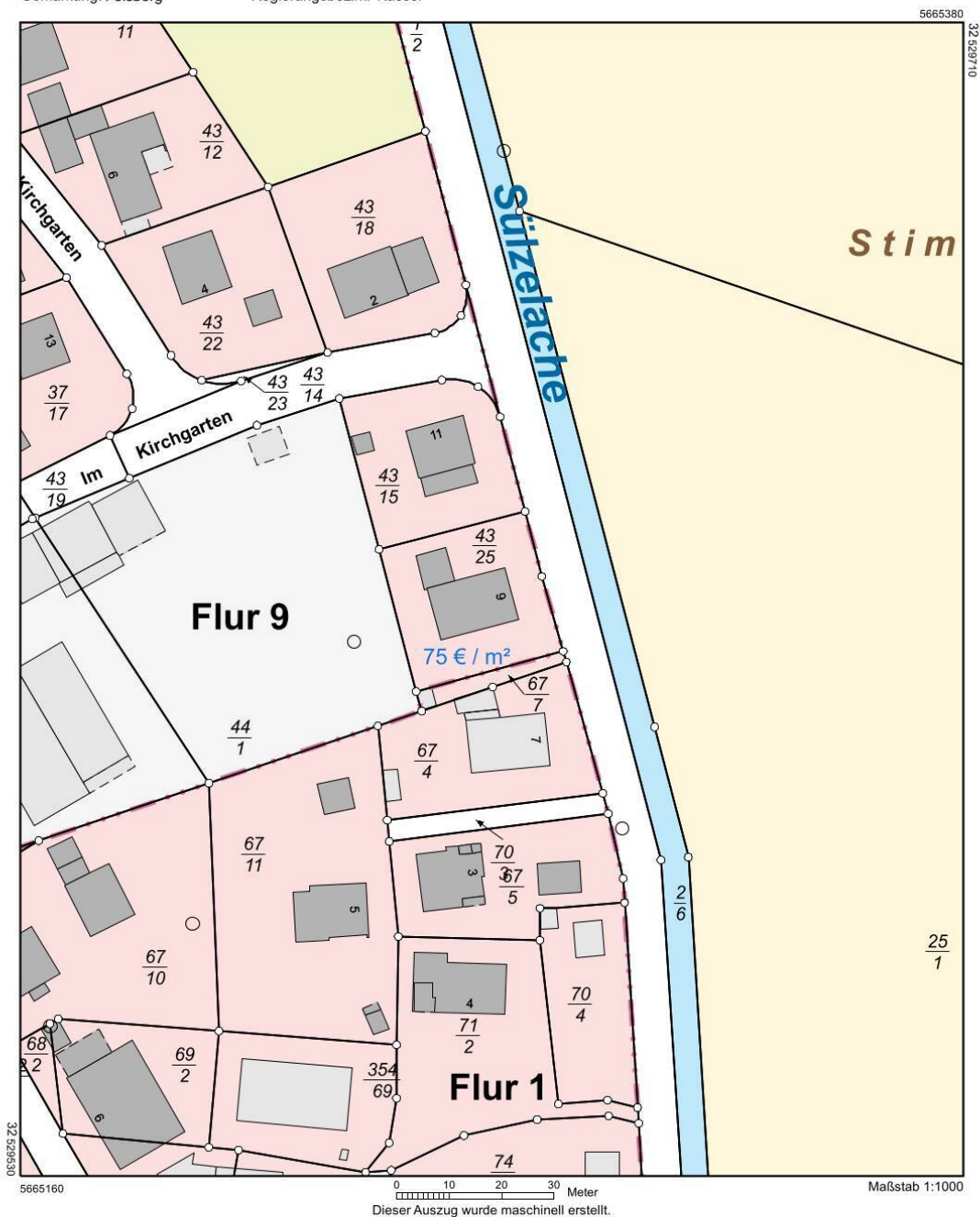
Hessen

Erstellt am 05.05.2026

Antrag: 203229694-2

Flurstück: 43/25
Flur: 9
Gemarkung: Felsberg

Gemeinde: Felsberg
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel





Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Felsberg, einer charmanten Kleinstadt im nordhessischen Raum, die für ihre naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Erreichbarkeit bekannt ist. Die Lage überzeugt durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft – ideal für Mieter, die Wert auf ein entspanntes Wohngefühl legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ärztliche Versorgung sind in Felsberg und der näheren Umgebung gut erreichbar. Familien profitieren von einem soliden Angebot an Kindergärten und Schulen, während Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der umliegenden Landschaft zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Grünen einladen.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort attraktiv: Über die regionalen Straßenanbindungen sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte komfortabel zu erreichen. Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur – ein überzeugender Standort für ein Mehrfamilienhaus mit nachhaltiger Vermietbarkeit.

Beschreibung

Dieses voll vermietete, gepflegte Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und 2 Einzelgaragen wurde im Jahr 1976 auf einem ca. 801 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, ein Schlafzimmer, eine Küche, eine Speisekammer und einem Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind.

Im 1. Obergeschoss befindet sich die zweite Wohnung mit einem großen Wohn- Esszimmer mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse, 3 weiteren Schlafzimmern, einem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, einer Speisekammer und dem Flur.

Im Dachgeschoss ist die dritte, 3 ZKB Wohnung mit wunderschönem Wohnzimmer und Zugang zur Dachloggia, zwei Schlafzimmern, einer großzügigen Küche und einem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne.

Die Fenster im Haus wurden in 2010 größtenteils erneuert und verfügen über eine 3-fach-Verglasung mit Rollläden. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1998.



Die Wohnung im Dachgeschoss ist renovierungsbedürftig. Ein Dachflächenfenster ist nicht mehr intakt und das Badezimmer ist das letzte, noch nicht modernisierte. Die restlichen Bäder wurden vor ca. 10 Jahren modernisiert.

Alle Wohnungen haben separate Strom- und Wasserzähler. Die Heizkörper sind mit Wärmemengenzählern ausgestattet, sodass eine einwandfreie Nebenkostenabrechnung erstellt werden kann.

Weiter verfügt das insgesamt 801 m² große Grundstück über eine schöne Grünfläche vor, links und rückseitig vom Haus inkl. Gartenhütte sowie zwei Einzelgaragen und mindestens zwei PKW-Stellplätze.

Nach dem Bau im Jahr 1976 hat sich die Bodenplatte gesetzt und hat in den ersten 5-7 Jahren nach dem Bau zu einer leichten Schräglage des Hauses geführt. Seither ist keine weitere Veränderung eingetreten.

Ausstattung

- 3 Wohneinheiten (voll vermietet)
- alle mit Balkon oder Terrasse
- 2 Einzelgaragen (eine vermietet)
- mindestens 2 PKW-Stellplätze
- Überwiegend 3-fach verglaste Kunststofffenster aus 2010
- Rollläden
- Gas-Zentralheizung aus 1998
- Dämmung der obersten Geschossdecke

Sonstige Angaben

Hinweis: Alle Objektdaten beruhen auf Angaben der Eigentümerseite und den vorliegenden Unterlagen. Trotz größter Sorgfalt sind Irrtümer vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Büro vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 09.00 - 18.00 Uhr

Sa. 09.00 - 16.00 Uhr

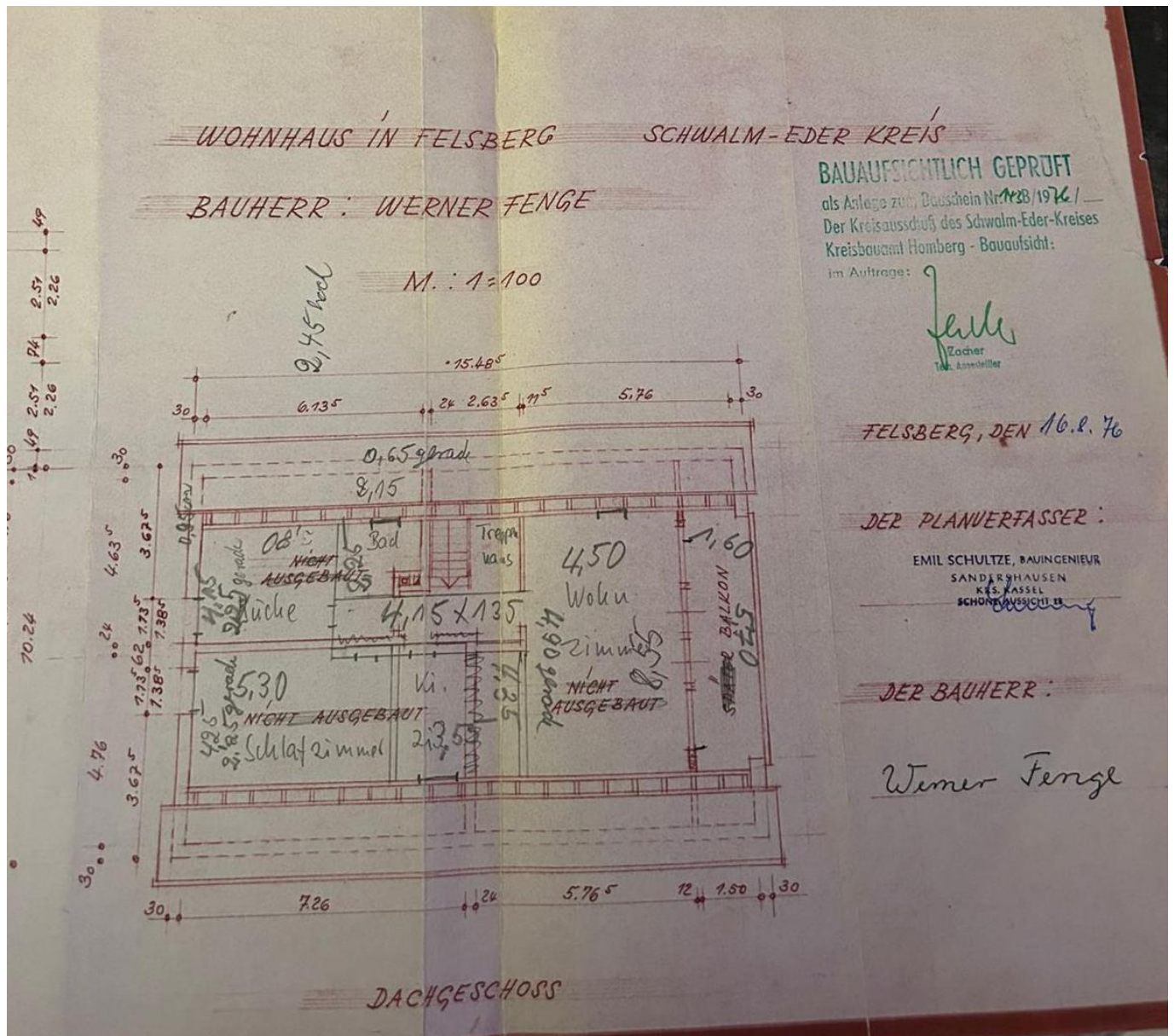


Tel: +49 5661 - 910666

Mail: info@svs-immowert.com

Page: www.svs-immowert.com

„Garantiert ein Mehrwert - Ihre SVS ImmoWert“



Grundriss DG



Ihr Ansprechpartner

Herr Savas Sahin

Am Forstgarten 3
34212 Melsungen

Telefon: +49 5661910666

E-Mail: savas57@web.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.