

-----Charmantes Liebhaberobjekt in naturnaher Lage-----



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 65618 Selters
Baujahr: 1952
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 145 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.323 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 495.000,-

> Einfamilienhaus
> Selters
> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379586-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	65618 Selters
Baujahr	1952
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m²
Grundstücksfläche (ca.)	2.323 m²
Kaufpreis	495.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	348,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-20
Energieausweis gültig bis	19.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Dielen
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja

Objektbeschreibung:

Dachboden (ca.)	35 m²
Keller (ca.)	78 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision für Verkäufer	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Nachweis- und Vermittlungsprovision richtet sich nach dem erzielten Verkaufspreis der Immobilie. Diese ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Käufer trägt eine Außenprovision in Höhe von 2,975 % inkl. gesetzl. MwSt. Der Verkäufer trägt eine Innenprovision in Höhe von 2.975% inkl. gesetzl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Selters

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379586-krbEL



In bevorzugter, ruhiger Wohnlage in Ortsrandnähe von Selters-Münster erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit besonderem Charme und einem außergewöhnlich schönen Blick über Wiesen und Wälder.

Das 1952 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem großzügigen, eingefriedeten Hanggrundstück mit einer Fläche von ca. 2323 m².

Die sonnige Lage, der weitläufige Garten und die naturnahe Umgebung vermitteln ein angenehmes Gefühl von Ruhe, Freiheit und Privatsphäre.

Das Anwesen wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und gepflegt.

1995 fand eine Teilsanierung und Renovierung statt. In den vergangenen 15 Jahren wurden weitere Modernisierungen durchgeführt.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung, attraktiver Aussicht und weitläufigem Grundstück macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Ruhe und Individualität legen.

Ausstattung:

Erdgeschoss - Wohnen mit direktem Zugang ins Freie

Der überdachte Eingangsbereich führt in das großzügige Treppenhaus mit massiver Holzterrasse.

Das besondere Highlight dieser Etage ist das stilvolle, offen gestaltete Wohn- und Esszimmer. Parkettboden, der gemütliche Kachelofen und die großzügigen Fenster schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große, gepflasterte Terrasse und zum Garten.

Die angrenzende Wohnküche verfügt über eine Einbauküche mit Gasofen und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Tageslichtbad ist mit Sitzbadewanne, Waschbecken, Urinal, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet. Der Sanitärbereich wurde im Jahr 2010 erneuert.

Obergeschoss - privater Rückzugsbereich

Über die Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, das räumlich klar vom Wohnbereich des Erdgeschosses getrennt ist.

Hier befinden sich:

Flur

Tageslichtbad - Badewanne mit Duschvorrichtung, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper

Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Zwei weitere schöne Zimmer

Der Balkon eröffnet einen schönen Blick in die umgebene Landschaft und lädt zum Verweilen ein.

Der darüberliegende Speicher ist über eine offene Holzterrasse erreichbar. Der Ausbau wurde bereits vorbereitet; die Sparren sind gedämmt.

Kellergeschoss - zusätzliche Nutzfläche mit Gartenzugang

Eine massive, geflieste Treppe führt in das Kellergeschoss.

Dieses bietet neben klassischen Neben- und Abstellflächen auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:

Flur

Waschküche mit Dusche und WC (Toilettenzerkleinerer)

Bodenablauf

direkter Ausgang in den Garten

Kellerraum

Heizungsraum

Hobbyraum mit Tageslichtfenster

Abstellraum mit Strom- und Gasanschluss

Durch den direkten Gartenzugang und den Hobbyraum ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Werkstatt, Lagerung oder weitere Bedürfnisse.

Garten und Außenbereich - viel Platz für individuelle Ideen

Das ca. 2323 m² große Hanggrundstück wurde liebevoll angelegt und gepflegt.

Rasenfläche, Hecken, Beete und gewachsene Bäume prägen das Grundstück und schaffen eine angenehme, grüne Umgebung.

Das Anwesen verfügt über zwei Zugänge:

Der obere Grundstücksbereich ist über eine großzügige Einfahrt bequem mit dem Fahrzeug erreichbar.

Vom unteren Bereich erfolgt der Zugang über eine Treppe.

Die großzügige, gepflasterte Terrasse bietet viel Platz für gesellige Stunden, während der Balkon einen schönen Blick über die angrenzenden Wiesen und Wälder ermöglicht.

Zu der Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage aus dem Jahr 1964, die sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, sowie zwei Nebengebäude, die derzeit als Holzlager genutzt werden.

Ausstattung & Modernisierungen

Das Haus wurde über die Jahrzehnte laufend gepflegt und in verschiedenen Bereichen modernisiert.

Wesentliche Maßnahmen und Ausstattungsmerkmale:

Erdgas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, 2022 erneuert

doppelverglaste Fenster, überwiegend 2011erneuert

2 ältere Holzfenster im Obergeschoss

Holz-Klappläden

Aufsatzrollläden

Dachstuhl und Dacheindeckung (Frankfurter Pfannen), 1995 erneuert

Elektrik, Sanitär- und Heizungsleitungen, 1995 erneuert

Kachelofen mit Warmluftschacht und Befeuersstelle im Flur

> Einfamilienhaus

> Selters

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379586-krbEL



Inlinersanierung Abwasser und Einbau eines Rückstauventils

(Waschküche)

Gegensprechanlage mit Toröffnung (unterer Hauszugang)

DSL-Anschluss

Sat-TV

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen, Parkett und einheitlichen Holzdielen

Hinweis: Die Grundrisse dienen ausschließlich der beispielhaften Orientierung und können teilweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen bzw. verändert worden sein.

Lagebeschreibung:

Ortsrandlage in Münster, einem Ortsteil von Selters/ Ts, ca. 5 Autominuten von Niederselters entfernt

Selters ist eine aufstrebende und liebenswerte Gemeinde mit hervorragender Infrastruktur am Fuße des Taunus.

Hier stimmt der Mix, viele junge Paare, Familien und Senioren.

Niederselters, Ursprungsort des Selterswasser, das historische Brunnengebäude ist fertiggestellt und beinhaltet u. a.

Haustrunkanlage, Brunnenmuseum, Kinderkrippe.

Eigene Bahnstation, Frankfurt, Wiesbaden, Limburg, Köln

sehr gute Verkehrsanbindungen:

ca. 7 Autominuten zur A3 Bad Camberg, Auffahrt in Bad Camberg-Erbach

ca. 20 Autominuten zum ICE-Bahnhof Limburg

ca. 35 Autominuten zum Flughafen Frankfurt

ca. 50 Autominuten Frankfurt (Innenstadt)

ca. 40 Autominuten Wiesbaden (Innenstadt)

Infrastruktur:

Ärzte, Zahnarzt, Apotheke

Sport- und Freizeitpark mit beheiztem

Schwimmbad

Schule mit Realschulzweig

Kindergarten und Kindertagesstätte

Märkte und Fachgeschäfte

vielseitige Gastronomie

aktives Vereinsleben

Kulturzentrum "Alte Kirche"

katholische und evangelische Kirche

Altenheim und betreutes Wohnen

waldreiche Umgebung, ausgedehnte Rad- und

Wanderwege.

Sonstiges:

Hinweise und Haftung: Alle Angaben stammen von dem Verkäufer,

Vermieter oder Dritten. Sie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf weitergegebene Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw., die uns von dem Verkäufer/ Eigentümer zur Verfügung gestellt werden. Obwohl wir diese weitergeben wird seitens Wessinghage-Immobilien e.Kfr., Inhaber Astrid Wessinghage-Reuscher, weder eine Gewähr noch eine Haftung auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der erteilten Angaben übernommen. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Das Expose dient nur einer ersten Information über die angebotene Immobilie und ersetzt keine ausführliche Besichtigung! Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Sie dienen der beispielhaften Anschauung! Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Änderungen, Irrtum, Preisänderungen oder Zwischenverkauf/ -vermietung bleiben vorbehalten! Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies uns umgehend schriftlich mitteilt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen beantwortet werden können, die den vollständigen Namen, postalische Adresse, E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten. Informationen zur Datenerhebung gemäß Art. 13 DSGVO: Wir erheben und verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage sowie zur Durchführung vorvertraglicher und vertraglicher Maßnahmen. Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO, soweit dies zur Anbahnung oder Durchführung eines Vertragsverhältnisses erforderlich ist. Ihre Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies für die jeweiligen Zwecke erforderlich ist oder gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen. Sie haben das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten. Darüber hinaus können Sie unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Ferner steht Ihnen das Recht zu, sich bei einer zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu beschweren. Gemäß §4 Absatz 6 Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler dazu verpflichtet, die Identität unserer Interessenten bereits bei der ersten Besichtigung festzuhalten. Deshalb bitten wir Sie, Ihren Personalausweis zu dem Besichtigungstermin mitzubringen. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme. Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sehr gerne verkaufen wir auch Ihre Immobilie! Von der kostenlosen Bewertung bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite! Für Verkäufer von Mehrfamilienhäusern entstehen keinerlei Kosten. Nutzen Sie einfach unsere langjährige Erfahrung und guten Service. Erfolgreiche Immobilienvermittlung in 2. Generation (seit 1981) Ständig suchen wir für vorgemerzte, solvente Kunden Immobilien jeglicher Art im Raum Limburg-Weilburg-Idstein-Wiesbaden, Montabaur und Umgebung.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Unsere "komplette" Objektdatenbank, REFERENZEN und weitere Informationen finden Sie unter: www.wessinghage-immobilien.de

Objektbilder:



Aussenansicht Bild 1



Aussenansicht Bild 2



Aussenansicht Bild 3



Aussenansicht Bild 4



Aussenansicht Bild 5

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Aussenansicht Bild 6



Zufahrt Bild 2



Aussenansicht Bild 7



Garten Bild 1



Zufahrt Bild 1



Garten Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Garten Bild 3



Wohnbereich Bild 1



Eingangsbereich Bild 1



Wohnbereich Bild 2



Eingangsbereich Bild 2



Wohnbereich Bild 3

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Wohnbereich Bild 4



Kueche Bild 2



Wohnbereich Bild 5



Terrasse Bild 1



Kueche Bild 1



Terrasse Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



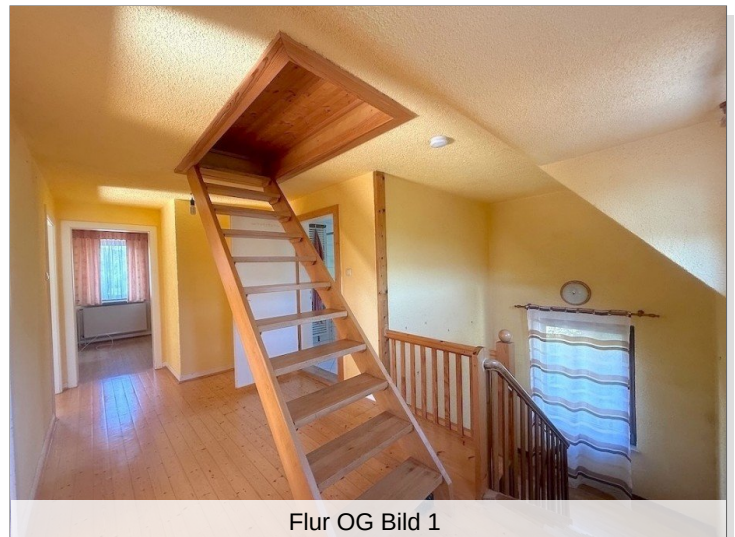
Flur EG Bild 1



Bad EG Bild 2



Flur EG Bild 2



Flur OG Bild 1



Bad EG Bild 1



Flur OG Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Schlafzimmer OG Bild 1



Balkon



Schlafzimmer OG Bild 2



Zimmer 1 OG Bild 1



Schlafzimmer OG Bild 3



Zimmer 1 OG Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



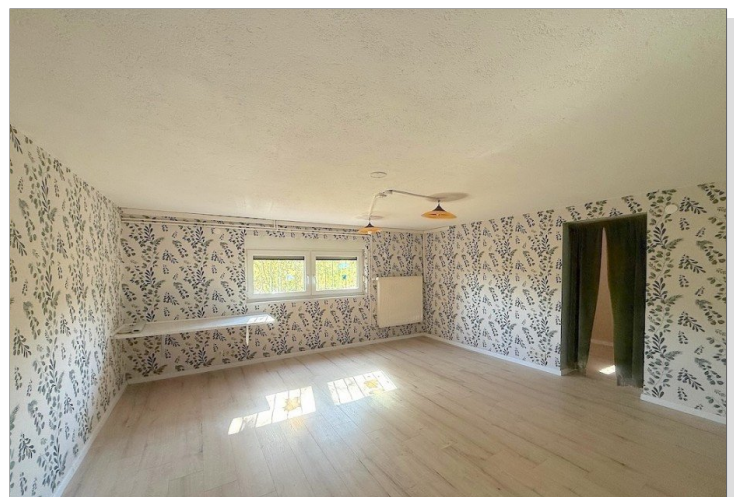
Zimmer 2 OG Bild 1



Bad OG



Zimmer 2 OG Bild 2



Hobbyraum KG Bild 1



Zimmer 2 OG Bild 3



Hobbyraum KG Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Abstellraum KG

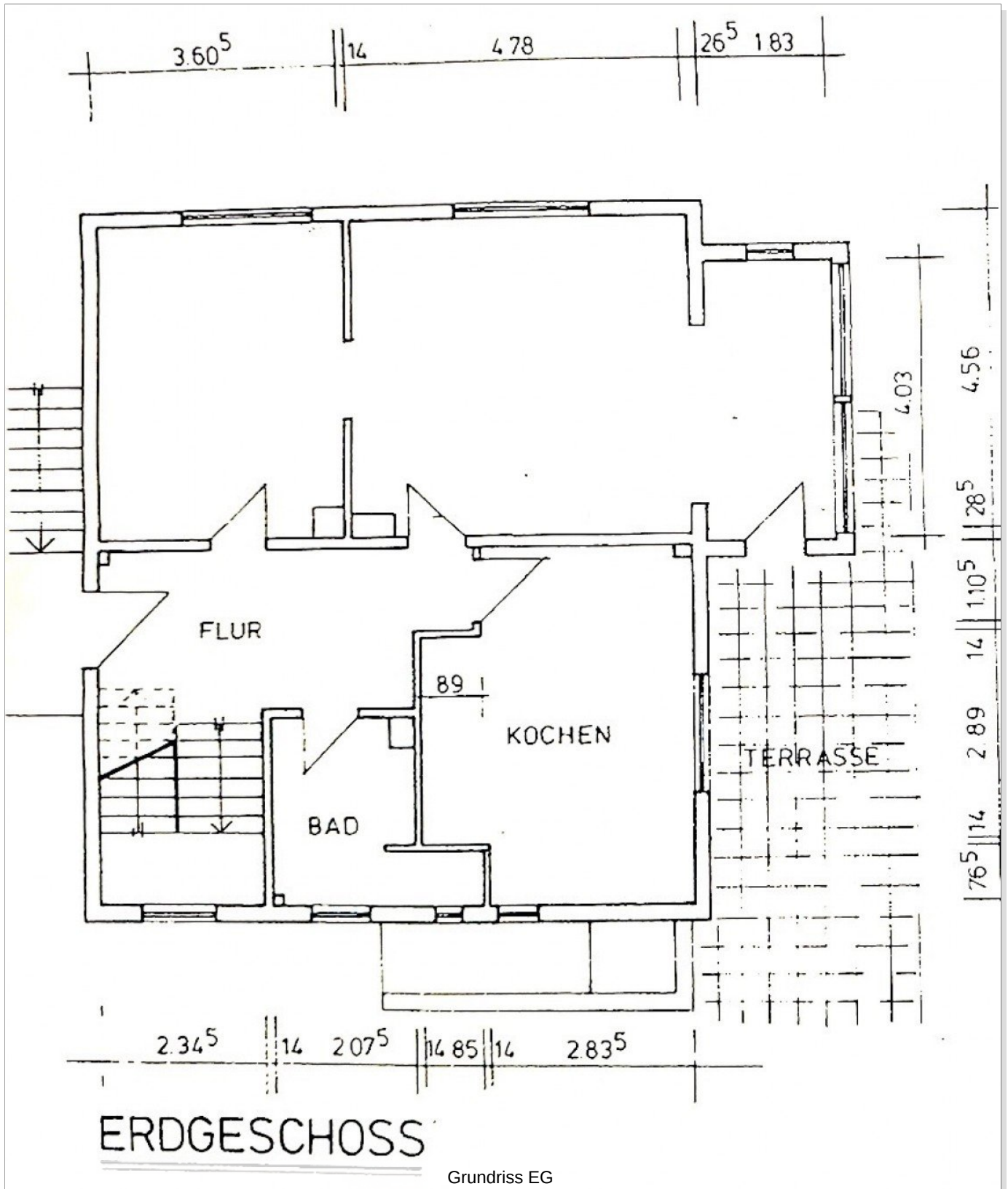


Doppelgarage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

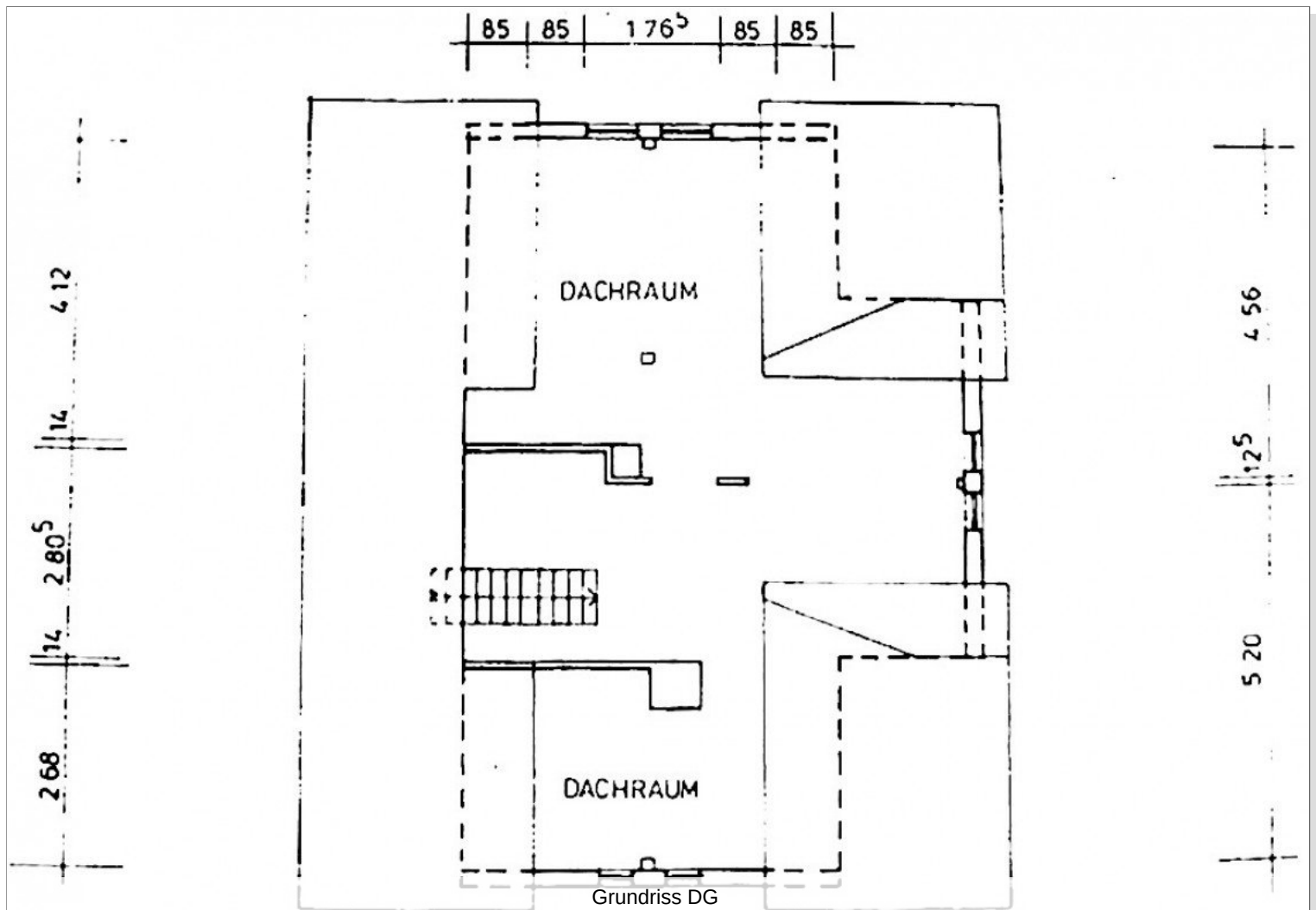
- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

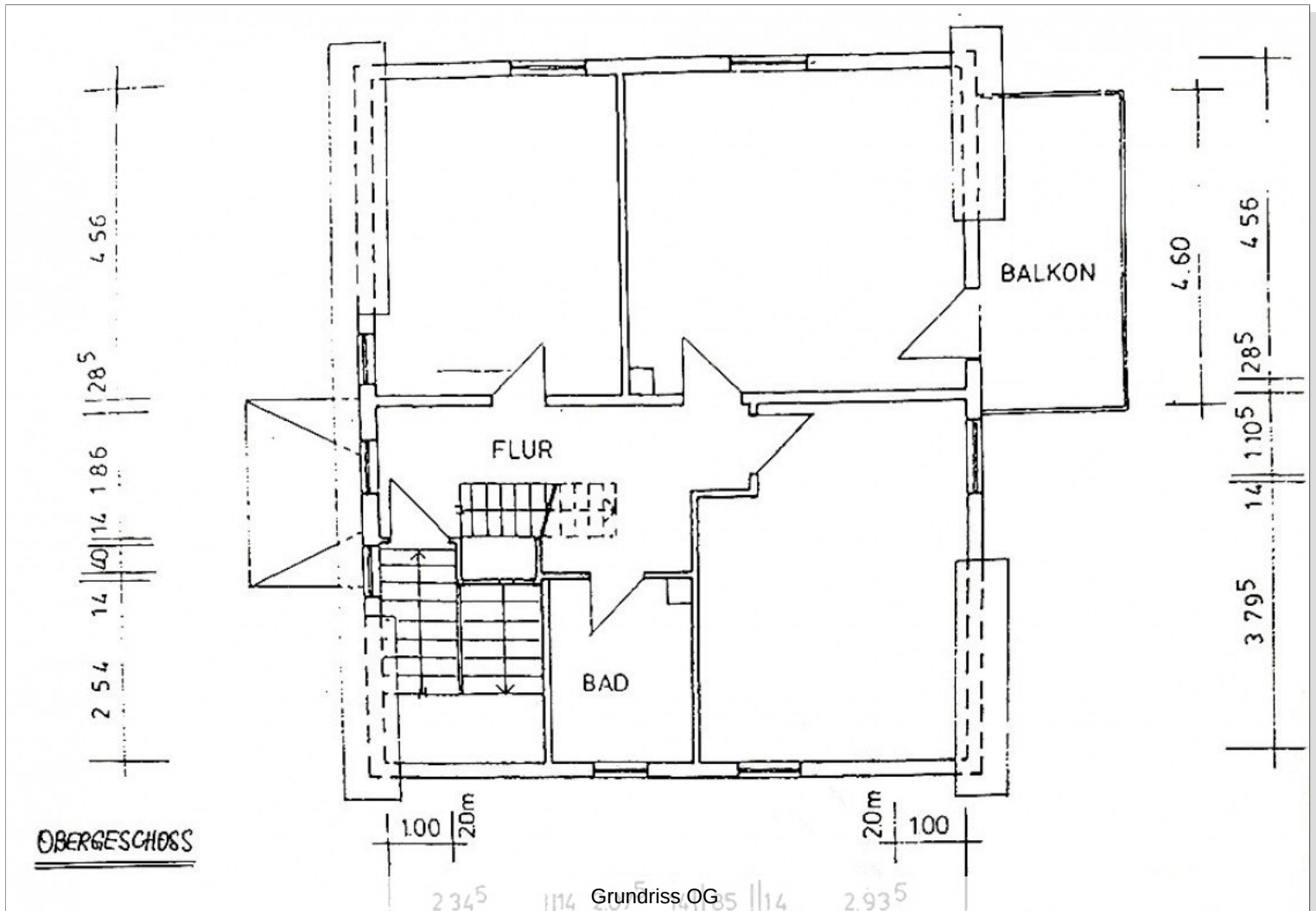
- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

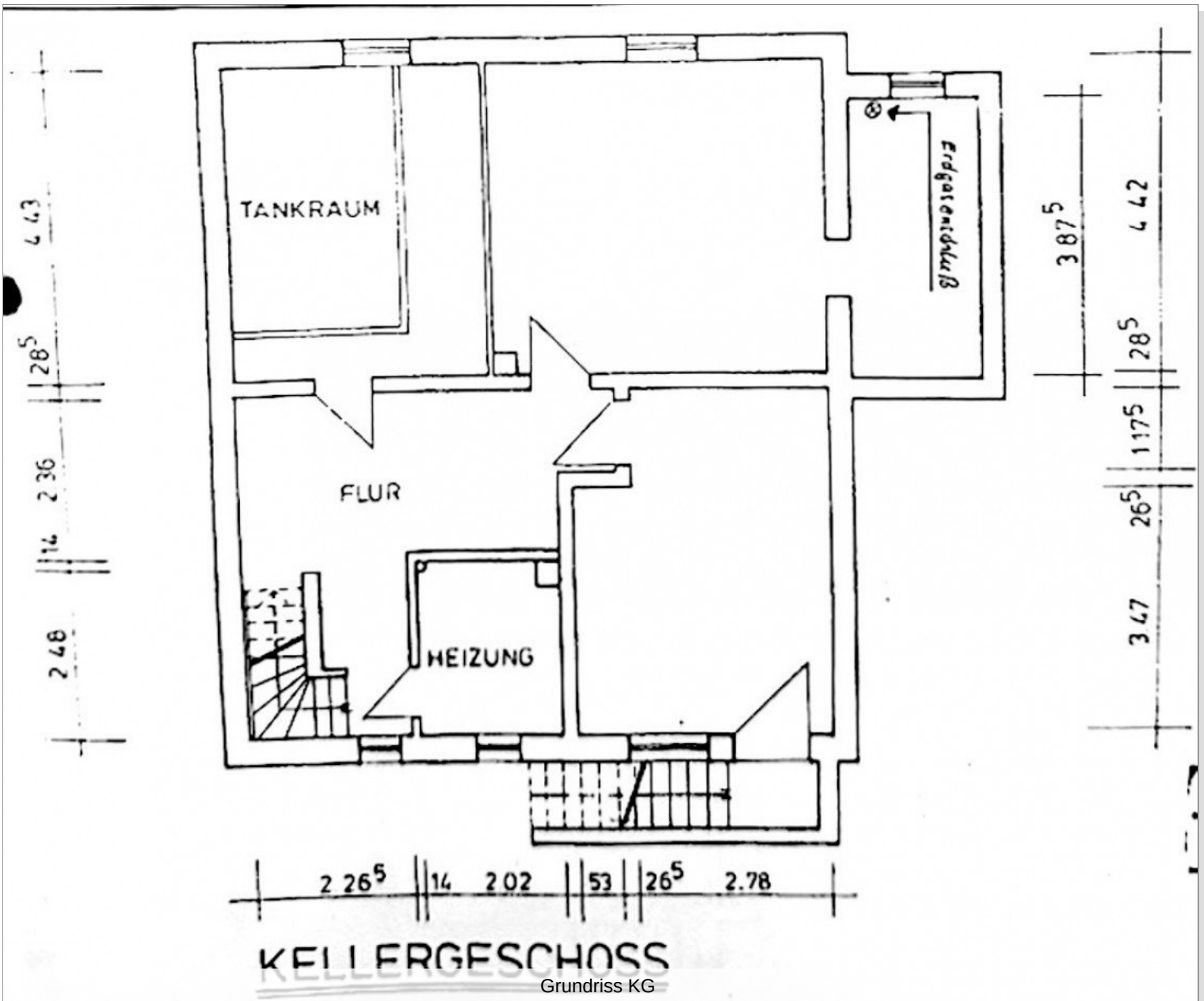
- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379586-krbEL



-

Firmendaten:

Wessinghage Immobilien

Frau Astrid Wessinghage-Reuscher, Immobilien Consultant (IHK)
Taunusstraße 63
65618 Selters

E-Mail: mail@wessinghage-immobilien.de
Homepage: www.wessinghage-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung (Gewo) durch den
Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg
Handelsregister HRA 2958, Amtsgericht Limburg/ L