

-----Helle 3-Zimmer-OG-Wohnung mit Balkon-----



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 65618 Selters
Baujahr: 1951
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 73 m²
Nebenkosten (ca.): 220,- €
Warmmiete (ca.): 770,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2

**Kaltmiete
€ 550,-**

> Wohnung

> Selters

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379579-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	65618 Selters
Baujahr	1951
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	73 m²
Kaltmiete	550,- €
Nebenkosten (ca.)	220,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	770,- €
Kaution	2 Monatsnettomieten
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	168,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-09-29
Energieausweis gültig bis	28.09.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1951
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	nein
Gartennutzung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.11.2026

> Wohnung

> Selters

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379579-krbEL



Objektbeschreibung:

Diese helle und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten 2-Parteien-Hauses in zentraler Lage von Niederselters.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1951 errichtet und 1971 durch einen Anbau erweitert.

Im Jahr 2012 wurde die Wohnung modernisiert und renoviert.

Sie präsentiert sich heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten und angenehm geschnittenen Grundriss, großzügige Fensterflächen sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der direkt vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist und zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen bietet.

Die Wohnung eignet sich ideal für einen 2- bis 3-Personen-Haushalt.

Ausstattung:

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- Flur
- Küche mit Durchgang zum Wohnbereich
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Duschvorrichtung, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC

Ausstattung:

- helle, lichtdurchflutete Räume
- Balkon
- Laminat- und Fliesenböden
- Tageslichtbad
- Badewanne mit Duschvorrichtung
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnung
- Öl-Zentralheizung
- Warmwasserversorgung über die Zentralheizung
- eigener Kellerraum und Speicher als Lagerfläche

Weitere Informationen:

- Die Wohnung ist für maximal 2 bis 3 Personen geeignet.
- Ein PKW-Stellplatz steht nicht zur Verfügung.
- Eine Mitbenutzung des Gartens ist ebenfalls nicht vorgesehen.
- Die Haltung von Haustieren ist nach vorheriger Vereinbarung möglich.
- Eine Hundehaltung ist ausgeschlossen.

Die Nebenkostenvorauszahlung für zwei Personen umfasst sämtliche umlagefähigen Kosten mit Ausnahme des Stromverbrauchs. Die Anmeldung und Abrechnung des Stroms erfolgt eigenverantwortlich durch den Mieter direkt mit dem jeweiligen Energielieferanten.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über separate Zähler und wird durch ein beauftragtes Abrechnungsunternehmen vorgenommen.

Fazit:

Eine attraktive und helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Niederselters - ideal für einen kleinen Haushalt, der Wert auf eine praktische Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente legt.

Lagebeschreibung:

Niederselters ist eine aufstrebende und äußerst lebenswerte Gemeinde am Fuße des Taunus mit einer sehr guten Infrastruktur. Der Ort bietet eine harmonische Mischung aus jungen Paaren, Familien und Senioren. Das historische Brunnengebäude - Ursprungsort des Selterswassers - beherbergt unter anderem eine Haustrunkanlage, ein Brunnenmuseum sowie eine Kinderkrippe.

Dank der eigenen Bahnstation bestehen hervorragende Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden, Limburg und Köln. Auch über die Straße ist Niederselters optimal angebunden:

- ca. 8 Autominuten zur A3 (Auffahrt Bad Camberg-Erbach)
- ca. 20 Autominuten zum ICE-Bahnhof Limburg
- ca. 35 Autominuten zum Flughafen Frankfurt
- ca. 50 Autominuten nach Frankfurt Innenstadt
- ca. 40 Autominuten nach Wiesbaden

Infrastruktur vor Ort:

Allgemeinärzte, Zahnarzt, Apotheke
Sport- und Freizeitpark mit beheiztem Schwimmbad
Schule mit Realschulzweig
Kindergarten und Kindertagesstätte
Supermärkte, Fachgeschäfte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
Abwechslungsreiche Gastronomie, auch für gehobene Ansprüche
Aktives Vereinsleben
Kulturzentrum "Alte Kirche"
Katholische und evangelische Kirche
Altenheim und betreutes Wohnen
Waldreiche Umgebung mit weiten Rad- und Wanderwegen

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

- > Wohnung
- > Selters
- > 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379579-krbEL



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 Kontaktanfrage.

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 vorgemerkte, solvente Kunden Immobilien jeglicher Art

im Raum Limburg-Weilburg-Idstein-Wiesbaden, Montabaur und Umgebung.

Unsere "komplette" Objektdatenbank, REFERENZEN und weitere Informationen

finden Sie unter: www.wessinghage-immobilien.de

Objektbilder:



Aussenansicht Bild 1



Aussenansicht Bild 2

Eckdaten

- > Wohnung
- > Selters
- > 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379579-krbEL



Aussenansicht Bild 3



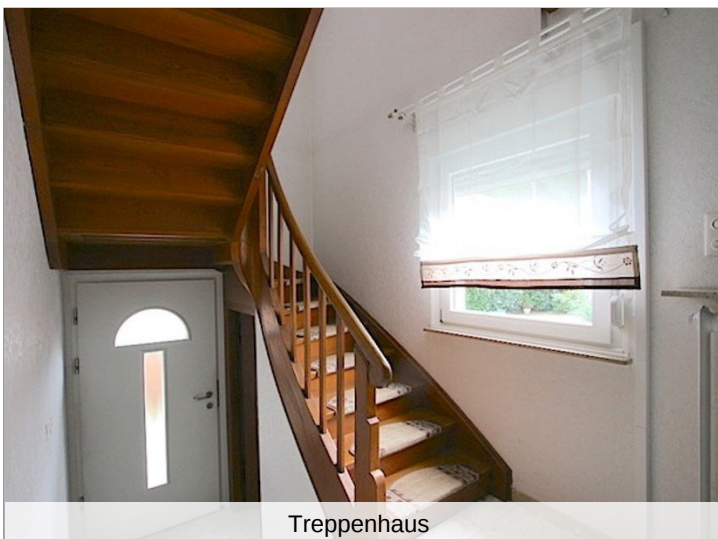
Wohnzimmer Bild 1



Eingangsbereich



Wohnzimmer Bild 2



Treppenhaus



Wohnzimmer Bild 3

Eckdaten

- > Wohnung
- > Selters
- > 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

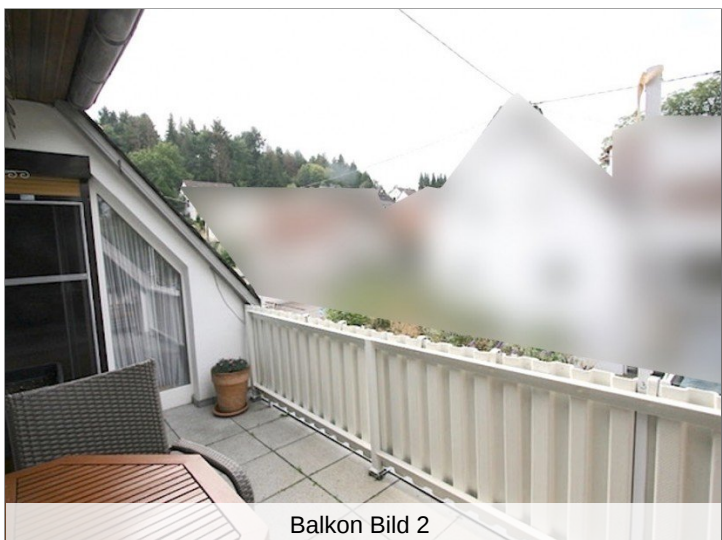
> Objektnummer: 120379579-krbEL



Balkon Bild 1



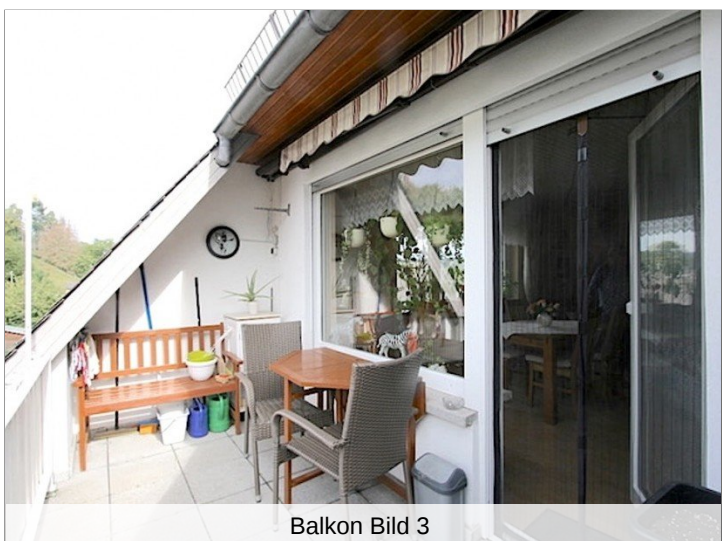
Kueche Bild 1



Balkon Bild 2



Kueche Bild 2



Balkon Bild 3



Kueche Bild 3

Eckdaten

- > Wohnung
- > Selters
- > 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379579-krbEL



Zimmer



Bad Bild 1

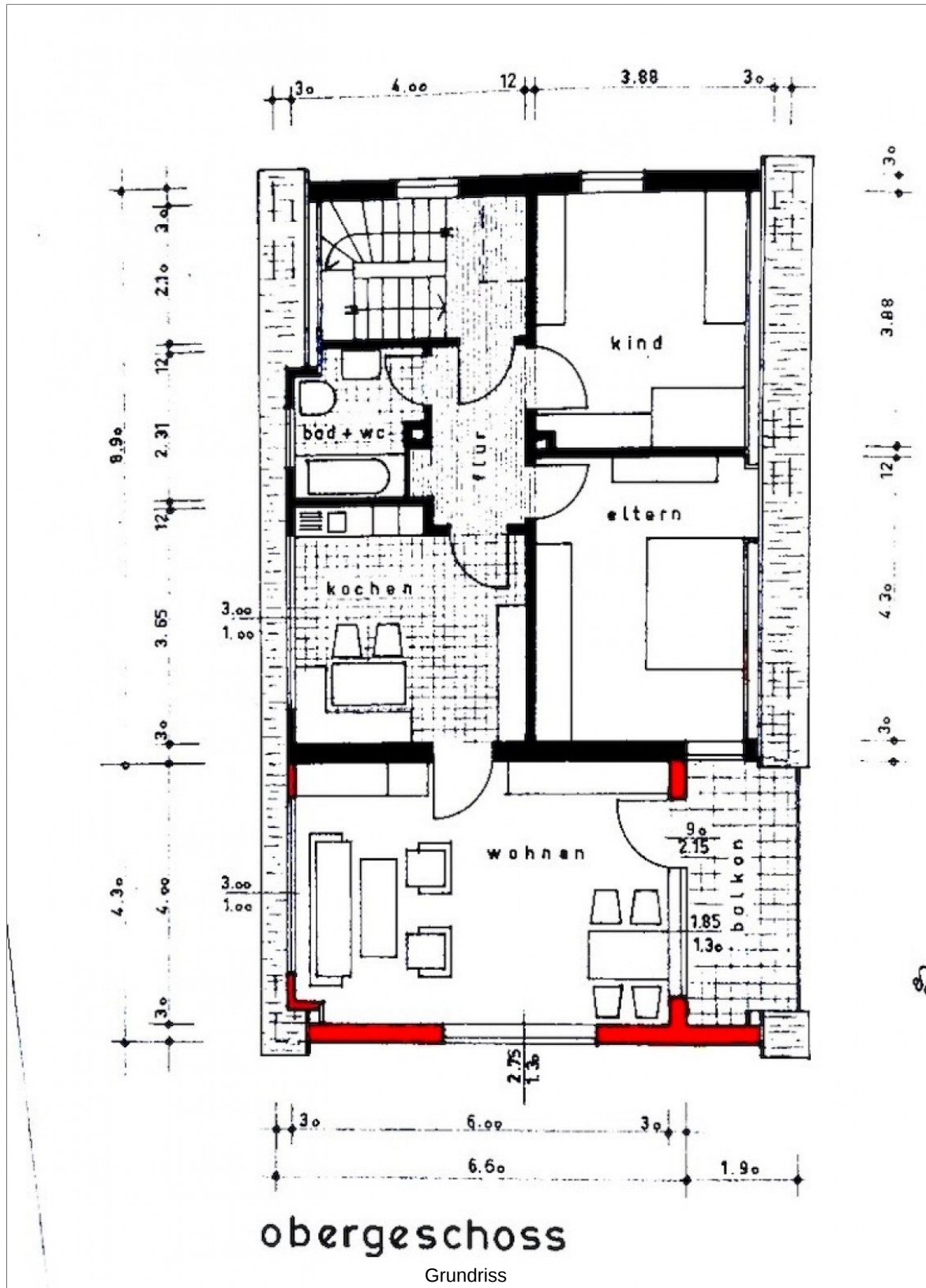


Bad Bild 2

Eckdaten

- > Wohnung
- > Selters
- > 3 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379579-krbEL



> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379579-krbEL

Firmendaten:

Ihre Notizen: