EXPOSÉ

----Attraktive 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon und Terrasse-----

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 65520 Bad Camberg

Baujahr: 1992

Letzte Modernisierung: 2019

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 65,12 m²

Nutzfläche (ca.): 11,07 m²

Hausgeld (ca.): 174,31 €

Etage: 3

Kaufpreis € 165.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts. ° Tel.: +49 6483 6394
Fax: +49 6483 918851 ° mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Bad Camberg
> 2 Zimmer
> 65,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379573-krbEL

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	65520 Bad Camberg
Baujahr	1992
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	65,12 m²
Nutzfläche (ca.)	11,07 m²
Kaufpreis	165.000,- €
Hausgeld (ca.)	174,31 €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	94,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-05-21
Energieausweis gültig bis	20.05.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Kamin	nein
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
barrierefrei	nein

Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
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.

Objektbeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Bad Camberg
> 2 Zimmer
> 65,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379573-krbEL

Besonderes Wohnambiente unter dem Dach - helle 2-Zimmer-Wohnung mit offenem Giebel, Balkon, Terrasse und eigenem Stellplatz.
In bevorzugter Wohnlage von Bad Camberg-Oberselters erwartet Sie diese charmante, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten.
Das im Jahr 1992 in massiver Bauweise errichtete Anwesen befindet sich auf einem Eckgrundstück mit einer Fläche von ca. 723 m² und überzeugt durch seine gepflegte Erscheinung sowie den angenehmen Gesamteindruck der Wohnanlage.
Die Wohnung besticht insbesondere durch ihren offenen und großzügig gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Der Parkettboden unterstreicht das warme und behagliche Wohnambiente. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
Ein besonderes Highlight sind die zwei attraktiven Außenbereiche: Vom Wohnbereich gelangen Sie sowohl auf den Balkon als auch auf die Terrasse. Hier können Sie die Ruhe genießen, entspannte Stunden im Freien verbringen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen.
Der Schlafbereich befindet sich auf einer leicht versetzten Ebene und ist über zwei Stufen erreichbar. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Duschbad.
Ein innenliegendes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Raumaufteilung:
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Zugang zu Balkon und Terrasse
- Innenliegendes Gäste-WC
- Schlafzimmer auf versetzter Ebene
- Duschbad mit Waschbecken, WC und elektrisch zu öffnendem Dachfenster, 2017 erneuert
- Abstellraum mit Zugang vom Badezimmer; hier befindet sich die Heizung

Ausstattung:

- Eigentumswohnung Nr. 7
- Miteigentumsanteil: 104,36 / 1.000
- Balkon
- Terrasse
- Eigener Kellerraum Nr. 7 Eigener PKW-Stellplatz Nr. 7 Einbauküche aus dem Jahr 2014
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Dach-Holzfenster im Schlafzimmer
- Etagenheizung (Gas-Brennwerttherme) mit Warmwasserversorgung, 2019 erneuert
- Parkett- und Fliesenböden
- Gegensprechanlage
- Telefon- und Internetanschluss
- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung
- SAT-TV
- Hausmeister-Service und Hausverwaltung
- Hausgeld: 174,31 EUR pro Monat
(darin enthalten: Alle Betriebskosten, Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage - die Grundsteuer, Heizkosten sind nicht enthalten)

Die Kombination aus hellen Räumen, offenem Wohnkonzept, Parkettboden und gleich zwei privaten Außenbereichen macht diese Dachgeschosswohnung zu etwas Besonderem. Der interessante Grundriss mit versetzter Schlafebene verleiht der Wohnung zusätzlichen individuellen Charakter.
Ob als attraktives Zuhause für Singles oder Paare, als Zweitwohnsitz oder zur Kapitalanlage - diese Wohnung bietet eine interessante Kombination aus Wohnkomfort, gepflegtem Umfeld und einer angenehmen Lage in Bad Camberg-Oberselters.
Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.
Hinweis zu den Innenaufnahmen:
Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen entsprechen nicht dem aktuellen Zustand der Wohnung. Aus Gründen der Privatsphäre des derzeitigen Mieters können aktuelle Innenaufnahmen erst nach dessen Auszug und entsprechender Freigabe veröffentlicht werden.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter und ruhiger Wohnlage von Oberselters, einem Stadtteil der Kurstadt Bad Camberg. Die Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Verkehrsanbindung.
Die Autobahn A3 ist mit dem Pkw in ca. 6 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt am Main und Köln.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist komfortabel. Die Bahnhöfe Bad Camberg und Niederselters befinden sich jeweils in einer Entfernung von ca. 2 km.
Über die B8 erreichen Sie Königstein im Taunus in ca. 40 Minuten.
Limburg an der Lahn ist mit dem Pkw in etwa 25 Minuten erreichbar.
Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

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 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 Mehrfamilienhäuser 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

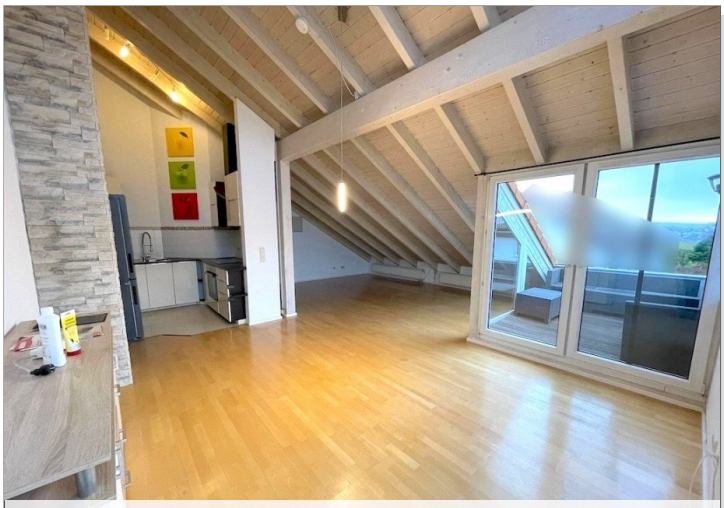
Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Bad Camberg
> 2 Zimmer
> 65,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379573-krbEL

Aussenansicht Bild 2

Eingang

Aussenansicht Bild 3



Wohnbereich Bild 1

Aussenansicht Bild 4

Wohnbereich Bild 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

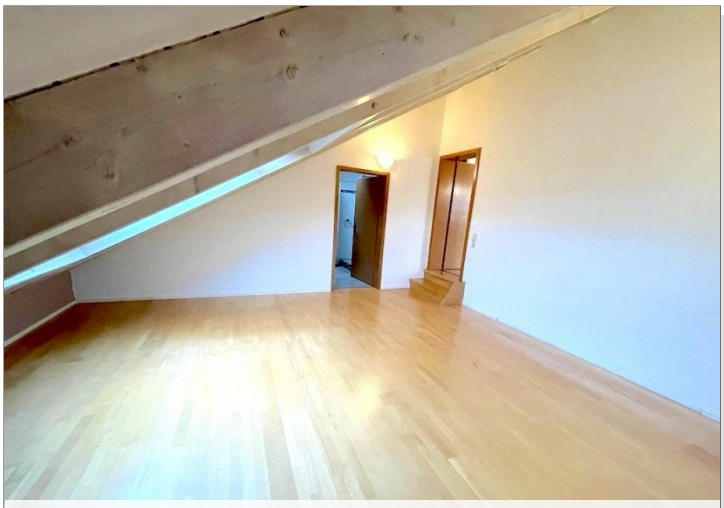
Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Bad Camberg
> 2 Zimmer
> 65,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379573-krbEL

Schlafzimmer Bild 1

Bad Bild 2



Schlafzimmer Bild 2

Gaeste WC

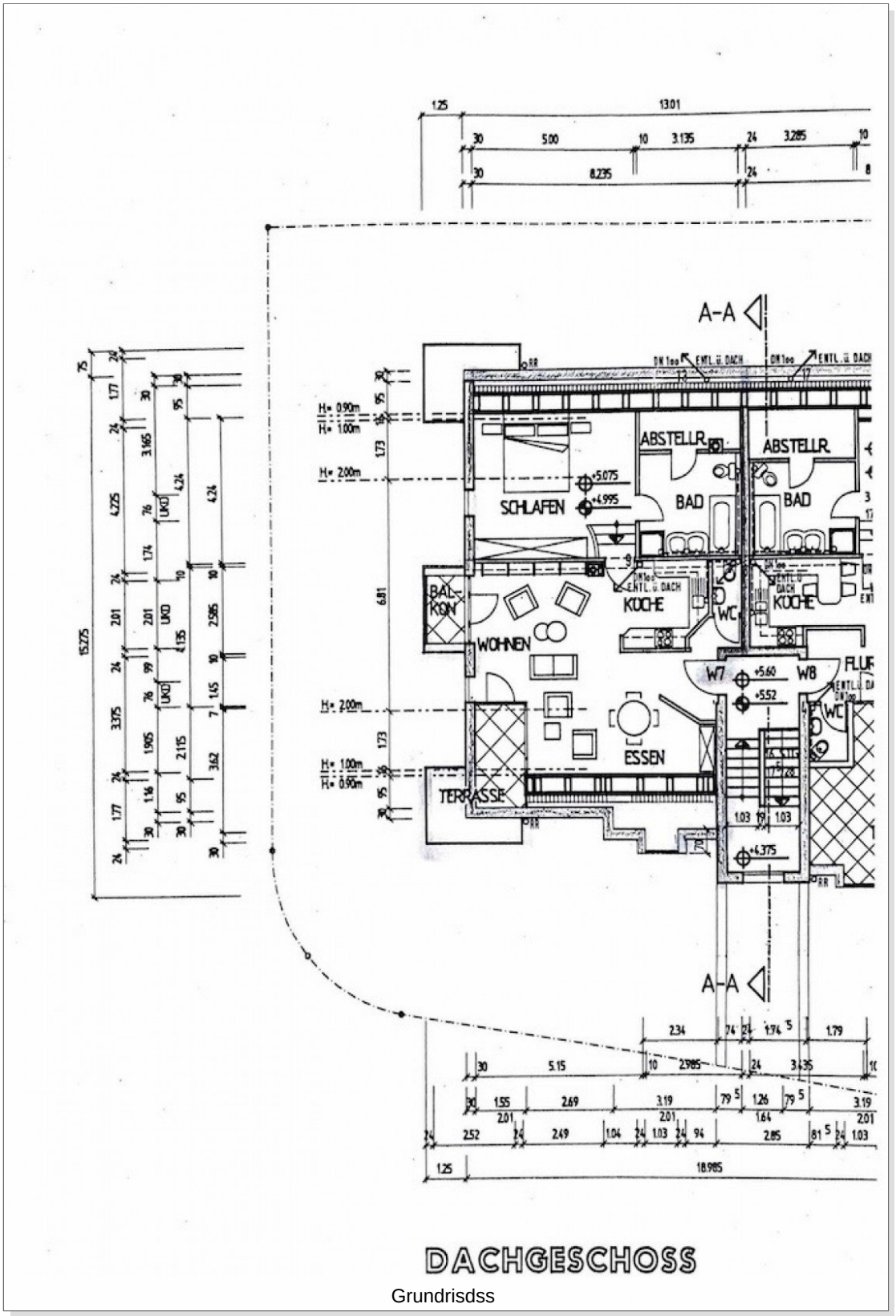
Bad Bild 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Bad Camberg
> 2 Zimmer
> 65,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379573-krbEL



Grundrisdss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Bad Camberg
> 2 Zimmer
> 65,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379573-krbEL

Ansprechpartner:

Frau Astrid Wessinghage-Reuscher,
Immobilien Consultant (IHK)

Telefon: +49 6483 6394
E-Mail: mail@wessinghage-immobilien.de

Firmendaten:

Wessinghage Immobilien

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

Tel: +49 6483 6394
Mobil: +49 1707951797
Fax: +49 6483 918851

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

Vertretungsberechtigter: Monika Wessinghage
Berufsaufsichtsbehörde: Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg
Schiede 43, 65549 Limburg /L.
Handelsregisternummer: Handelsregister HRA 2958
Umsatzsteueridentifikationsnummer: 03086031563 Finanzamt
Limburg /L.

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

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026