

---Charmantes Haus mit besonderem Charakter - liebevoll saniert und voller Atmosphäre---



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus

Adresse: 65618 Selters

Baujahr: 1910

Letzte Modernisierung: 2015

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 104 m²

Nutzfläche (ca.): 16 m²

Grundstücksfläche (ca.): 79 m²

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 189.000,-**

Wessinghage Immobilien e. Kfr.

Tanusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts. ° Tel.: +49 6483 6394

Fax: +49 6483 918851 ° mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

> Reiheneckhaus

> Selters

> 3 Zimmer

> 104 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379574-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	65618 Selters
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	104 m²
Nutzfläche (ca.)	16 m²
Grundstücksfläche (ca.)	79 m²
Kaufpreis	189.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	255,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-20
Energieausweis gültig bis	11.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1910
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,05 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Dielen
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Öl
barrierefrei	nein

Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	modernisiert
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.

Objektbeschreibung:

> Reiheneckhaus

> Selters

> 3 Zimmer

> 104 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379574-krbEL



Eigenes Haus, das macht Sie unabhängig!

Lassen Sie sich von der eher zurückhaltenden Außenansicht nicht täuschen: Hinter der Fassade verbirgt sich ein echtes Liebhaberobjekt mit außergewöhnlich viel Charme und einer wunderbar heimeligen Atmosphäre.

Freigelegte Holzbalken, Klinkerelemente, schöne Holzdielen und der gemütliche Kachelofen verleihen dem Haus seinen ganz besonderen Charakter. Bei der Sanierung in den Jahren 2012 bis 2013 wurde mit viel Kreativität, Gespür für Details und Liebe zum ursprünglichen Charme des Gebäudes gearbeitet. Auch der überdachte Balkon sowie der kleine, geschützte Außenbereich machen dieses besondere Zuhause komplett. Das ursprüngliche Baujahr des verputzten Fachwerkhäuses (OG und DG) ist nicht bekannt; vermutet wird eine Entstehung um 1910. Anfang der 1960er-Jahre wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert.

Ausstattung:

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- einladende Eingangsdiele mit Blick auf den Kachelofen und die schöne Holztreppe
- gemütliches Wohnzimmer mit Parkettboden
- Küche mit hochwertigem Rizzoli-Kochofen
- Badezimmer mit ebenerdiger, gefliester Dusche, Waschbecken und WC
- 2015 erneuert
- praktischer Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum kleinen Hof und zur Straße - ideal und besonders bequem beim Verstauen von Einkäufen
- kleiner Abstellraum
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

Obergeschoss:

- Flur und Vorraum mit Zugang zum überdachten Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Glas-Duschaufsatz, Waschbecken und WC sowie ein Tageslichtfenster
- Schlafzimmer
- großzügiges Zimmer mit wunderschönem Sichtfachwerk als charakteristischem Raumteiler; ursprünglich waren hier zwei separate Zimmer, die jeweils vom Flur aus zugänglich waren
- Bodenbeläge: durchgehend schöne, einheitliche Holzdielen und Fliesen

Dachgeschoss:

- zusätzlicher Stauraum

Keller:

- Das Haus ist teilunterkellert.
- Kellerraum
- drei Kunststoff-Heizöltanks

Ausstattung und Modernisierungen:

- das Haus kann komplett mit Strom und/ oder Heizöl geheizt werden

- Öl-Heizung über den Kachelofen im Flur mit Warmluftschächten
- Fußbodenheizung in Küche und Bad im Erdgeschoss (Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer (Strom)
- Infrarot-Deckenpaneele (Strom,)
- die Infrarotheizungen können über das Wiser System von Schneider Elektrik über ein Smartphone reguliert werden
- Rizzoli-Kochofen (Holz)
- Fenster sind 2-fach-Isolierglas von WERU KOMO 31238 von 1983 innen Kunststoff außen Alu.
- das Kellerfenster ist 2-fach-Isolierglas Kunststoff von 2020.
- Elektrik 2012 vollständig erneuert, ausgenommen Keller
- Wasserleitungen vollständig erneuert, ausgenommen Keller; dort Kupferleitungen
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Dacheindeckung des Altbaus mit Naturschiefer
- Anbau mit Kunstschiefer eingedeckt
- Denkmalschutz: Das Gebäude ist Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (Alter Ortskern)

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen: Historischer Charme trifft auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Die liebevoll erhaltenen und herausgearbeiteten Details, das Sichtfachwerk, die Holzdielen und der Kachelofen schaffen eine Atmosphäre, die man bei modernen Immobilien nur selten findet.

Ein echtes Liebhaberobjekt mit Charakter, das nicht nur Wohnraum, sondern ein ganz besonderes Zuhause bietet.

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

> Reiheneckhaus

> Selters

> 3 Zimmer

> 104 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379574-krbEL



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
und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.
Das Exposé 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:

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

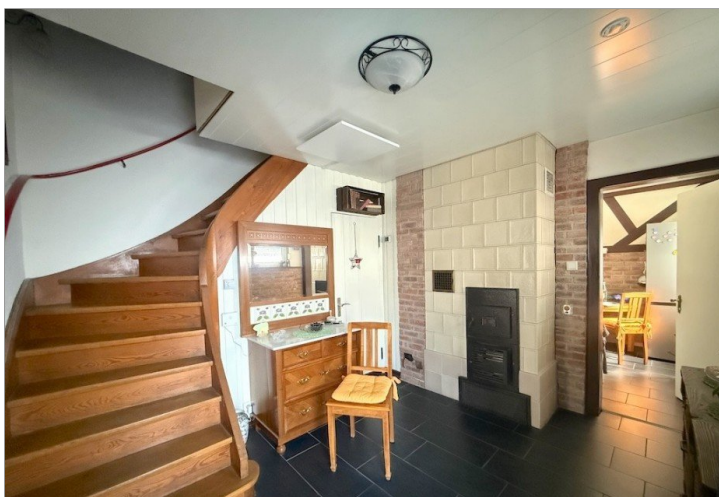
- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Aussenansicht



Diele Bild 3



Diele Bild 1



Wohnzimmer EG Bild 1



Diele Bild 2



Wohnzimmer EG Bild 2

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Wohnzimmer EG Bild 3



Kueche Bild 2



Wohnzimmer EG Bild 4



Kueche Bild 3



Kueche Bild 1



Kueche Bild 4

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Kueche Bild 5



Bad EG Bild 3



Bad EG Bild 1



Hauswirtschaftsraum Bild 1



Bad EG Bild 2



Hauswirtschaftsraum Bild 2

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Hauswirtschaftsraum Bild 3



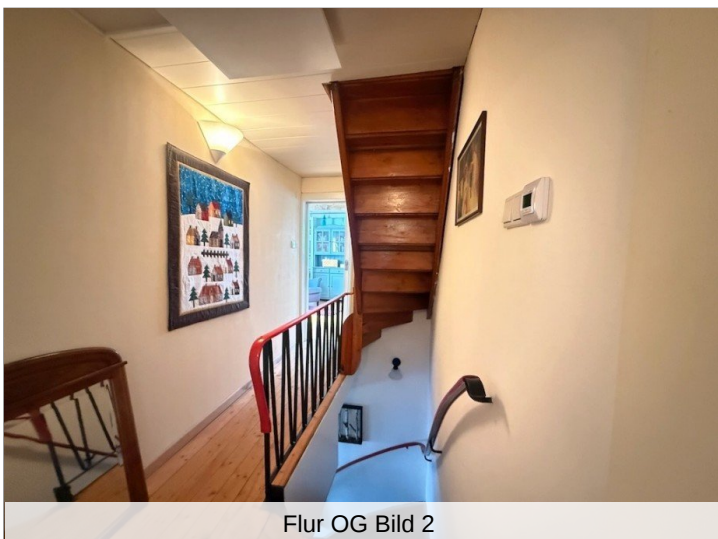
Vorraum OG Bild 1



Flur OG Bild 1



Vorraum OG Bild 2



Flur OG Bild 2



Balkon Bild 1

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Balkon Bild 2



Zimmer 1 OG Bild 3



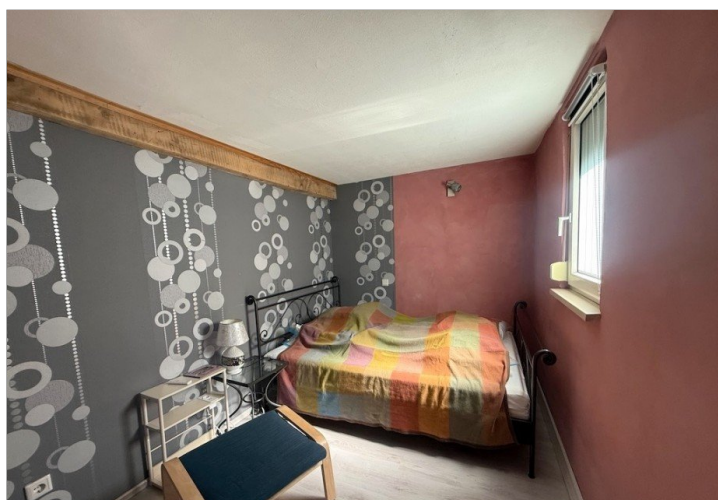
Zimmer 1 OG Bild 1



Zimmer 1 OG Bild 4



Zimmer 1 OG Bild 2

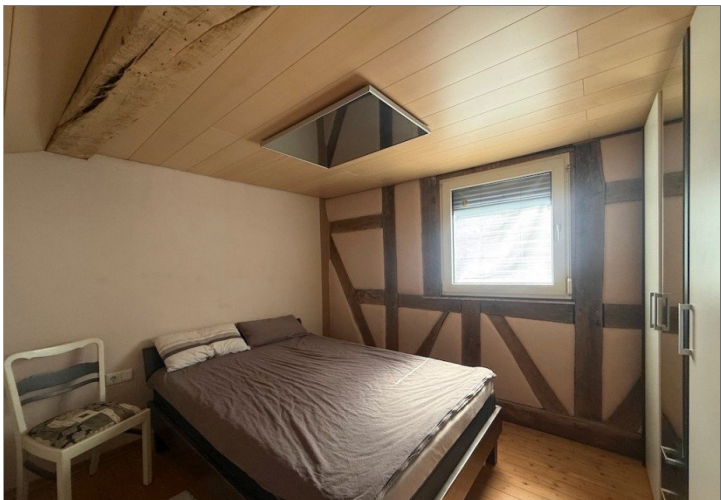


Zimmer 1 OG Bild 5

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

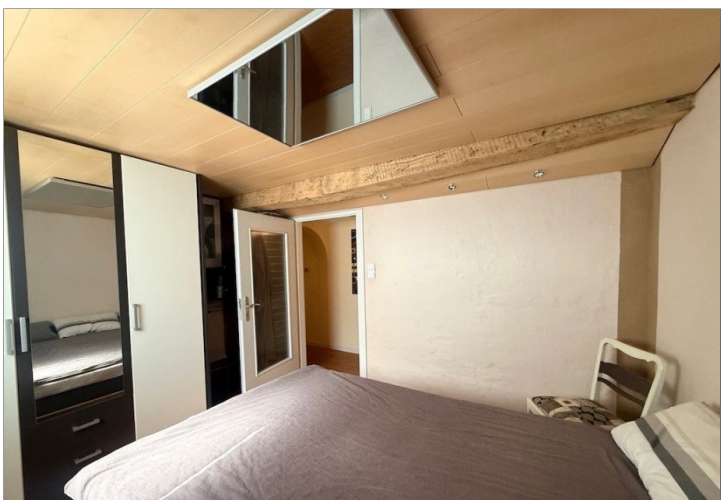
- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Zimmer 2 OG Bild 1



Bad OG Bild 1



Zimmer 2 OG Bild 2



Bad OG Bild 2



Zimmer 2 OG Bild 3



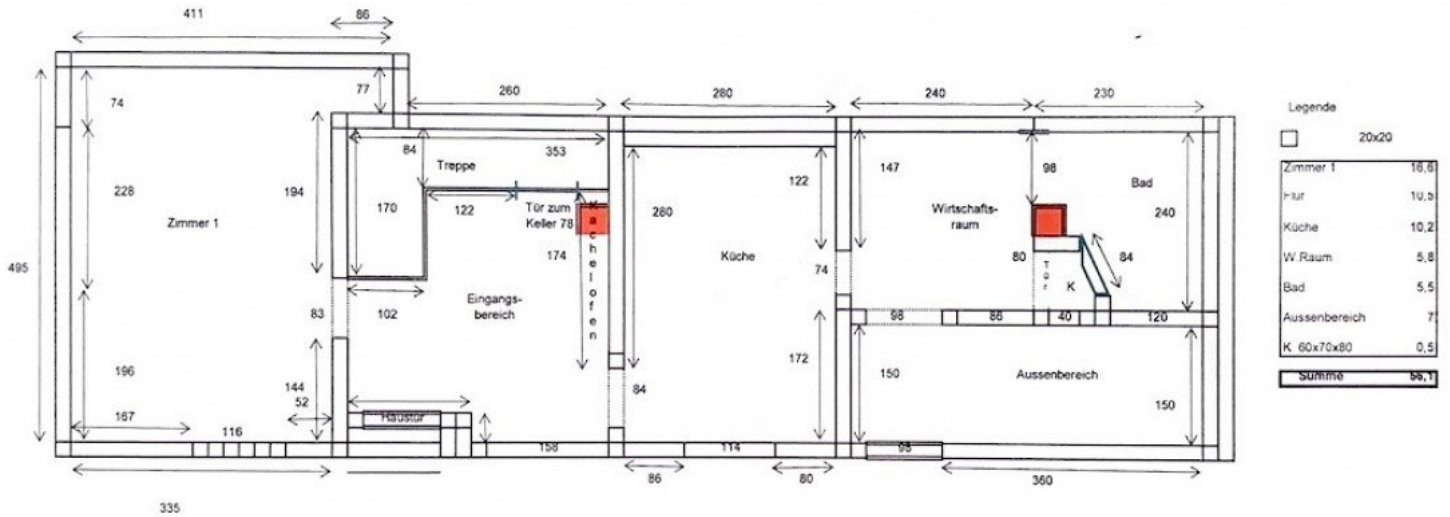
Bad OG Bild 3

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Erdgeschoss

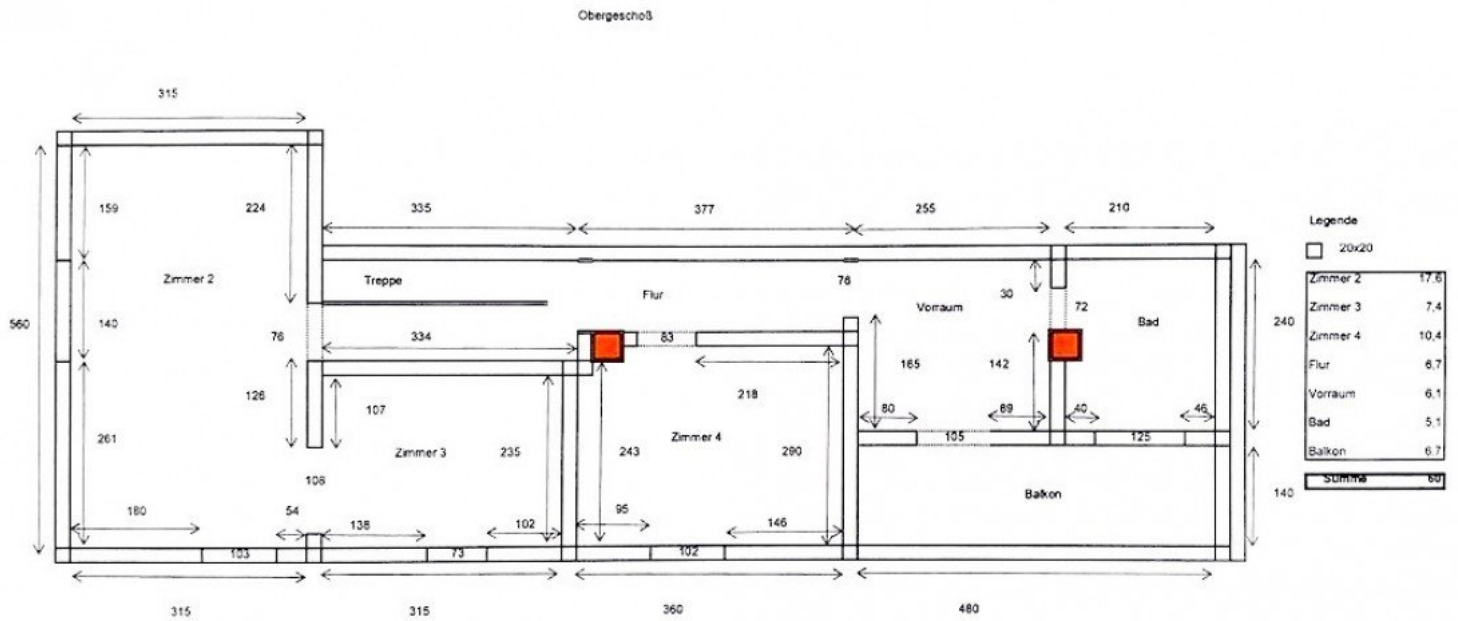


Grundriss EG

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Selters
- > 3 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379574-krbEL



Grundriss OG

-

Firmendaten:

Wessinghage Immobilien

Frau Astrid Wessinghage-Reuscher, Immobilien Consultant (IHK)
Tanusstraße 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: