Wessinghage Immobilien

EXPOSÉ

---Erstbezug nach umfassender Modernisierung! Großzügiges EFH mit Garten und Garage---



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 65618 Selters

Baujahr: 1965

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 150 m²

Nutzfläche (ca.): 70 m²

Grundstücksfläche (ca.): 533 m²

Sonstige Fläche (ca.): 16 m²

Kaltmiete € 1.350,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	65618 Selters
Baujahr	1965
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	150 m²
Nutzfläche (ca.)	70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	533 m²
Sonstige Fläche (ca.)	16 m²
Kaltmiete	1.350,- €
Nebenkosten (ca.)	220,- €
Kaution	2 Monatsnettomieten
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	36,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-11-12
Energieausweis gültig bis	11.11.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Elektro
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort

© 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL



Objektbeschreibung:

Modernes Wohnen mit viel Platz und besonderem Wohnkomfort! Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint den Charme einer gewachsenen Immobilie mit dem Wohnkomfort einer umfassenden Modernisierung. Freuen Sie sich auf ein lichtdurchflutetes Zuhause mit großzügigem Raumangebot, durchdachtem Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Das ursprünglich 1965 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus wurde in den Jahren 2025 und 2026 umfassend saniert/ renoviert und präsentiert sich nun zum Erstbezug nach der Sanierung.
Auf ca. 236 m² Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie ein vielseitiges Raumangebot, das ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf bietet. Großzügige Wohnbereiche, mehrere flexibel nutzbare Zimmer sowie Balkon, Veranda und ein rückwärtig gelegener Garten schaffen ein attraktives Wohnumfeld mit viel Freiraum.
Ein besonderes Plus ist die Kombination aus moderner Haustechnik und energetischen Verbesserungen. Eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, die gedämmte Außenfassade sowie das erneuerte und gedämmte Dach tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Ausstattung:

Die ca. 236 m² Wohn-/ Nutzfläche stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss:
Gäste WC mit Fenster
Windfang
Wohn- und Essdiele mit direktem Zugang zur Veranda und in den Garten
Küche
Wohnzimmer
Weiteres Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro

Obergeschoss:
Großzügige Diele
Tageslichtbad mit Badewanne, Duschvorrichtung und Faltspritzschutz, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC
Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon
Großzügiges weiteres Zimmer
Zwei zusätzliche Zimmer, flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Kellergeschoss:
Durchgangsraum mit direktem Ausgang zum Garten
Waschküche mit zusätzlicher Dusche und Waschbecken
Heizungsraum
Kellerraum
Vorratsraum

Auch der Außenbereich bietet attraktive Möglichkeiten zur individuellen Nutzung:
Gepflasterter Vorgarten (PKW-Stellplätze)
Garage mit zwei elektrischen Sektionaltoren
Rückwärtig gelegener Garten mit Gartenhütte
Veranda und Balkon als zusätzliche Freisitze

Die Immobilie wurde umfassend modernisiert und bietet unter anderem folgende Ausstattungsmerkmale:

Moderne Wärmepumpenheizung
Photovoltaikanlage
ca. 12 cm Außenwanddämmung
Neue Dacheindeckung mit gedämmten Dachsparren
Überwiegend zweifach verglaste Holzfenster mit Rollläden
Hochwertige Bodenbeläge, überwiegend einheitliche Fliesen in moderner Dielenoptik sowie Parkett
Einheitlich weiß gestaltete Decken mit LED-Deckenleuchten
Sat-TV
Glasfaser und Netzwerkverkabelung vorbereitet (ein Anschluss ist derzeit noch nicht vorhanden)

Mietkonditionen und Sonstiges:

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 220,00 EUR bei einer Belegung mit 2 bis 3 Personen.
In der Nebenkostenvorauszahlung sind die umlagefähigen laufenden Kosten enthalten. Strom ist hiervon ausgenommen und wird vom Mieter eigenständig mit einem Energieversorger abgerechnet. Die Stromerzeugung über die Photovoltaikanlage wird verbrauchsabhängig über eine separate Zählererfassung berücksichtigt.
Die Pflege des Gartens obliegt dem Mieter.

Der Dachboden ist nicht Bestandteil des Mietvertrages

Ein großzügiges Zuhause mit viel Platz, moderner Ausstattung und eigenem Garten - ideal für alle, die nach einer umfassenden Sanierung ein frisch modernisiertes Einfamilienhaus in Niederselters beziehen möchten.

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

© 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL



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
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:

© 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Aussenansicht Bild 1



Garten Bild 1



Aussenansicht Bild 2



Garten Bild 2



Aussenansicht Bild 3



Garten Bild 3

© 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Garten Bild 4



Essdiele Bild 2



Garten Bild 5



Essdiele Bild 3



Essdiele Bild 1



Essdiele Bild 4

© 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Veranda Bild 1



Wohnzimmer EG Bild 1



Veranda Bild 2



Wohnzimmer EG Bild 2



Kueche



Zimmer EG 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Zimmer EG Bild 2



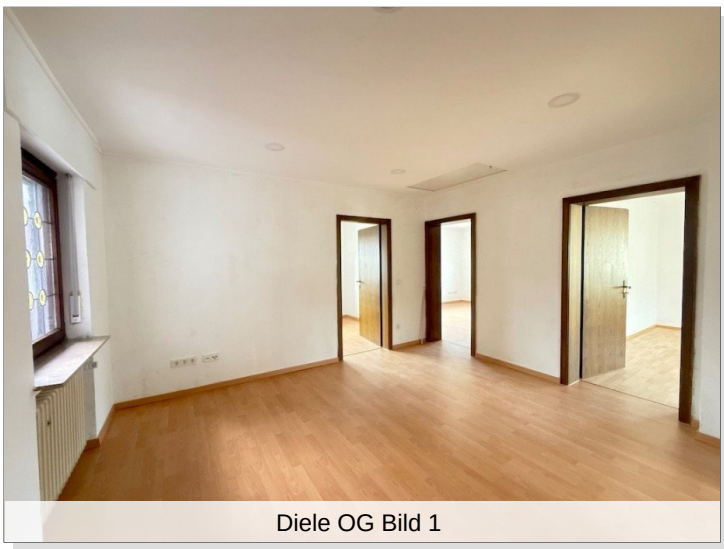
Diele OG Bild 2



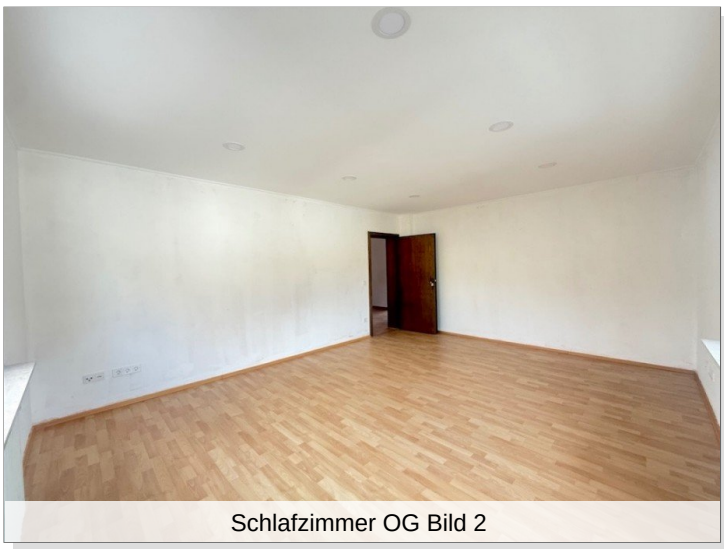
Gaeste WC



Schlafzimmer OG Bild 1



Diele OG Bild 1



Schlafzimmer OG 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Bad OG Bild 1



Zimmer 2 OG Bild 1



Bad OG Bild 2



Zimmer 2 OG Bild 2



Zimmer 1 OG



Zimmer 3 OG 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Zimmer 3 OG Bild 2



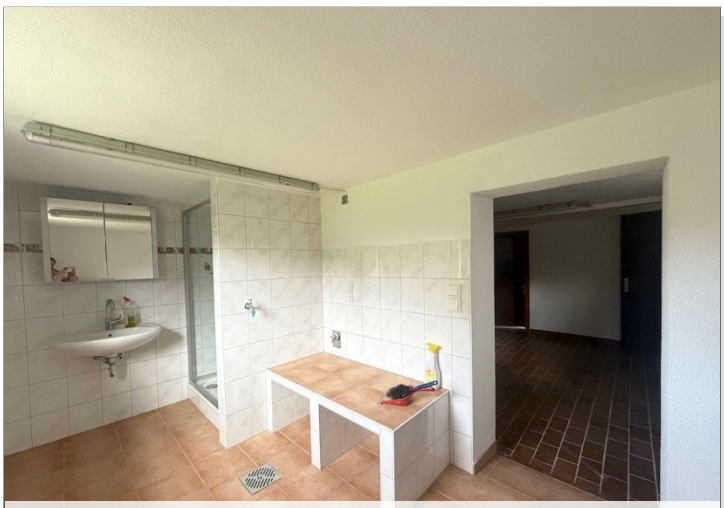
Waschkueche KG Bild 2



Durchgangsraum KG



Waschkueche KG Bild 3



Waschkueche KG Bild 1

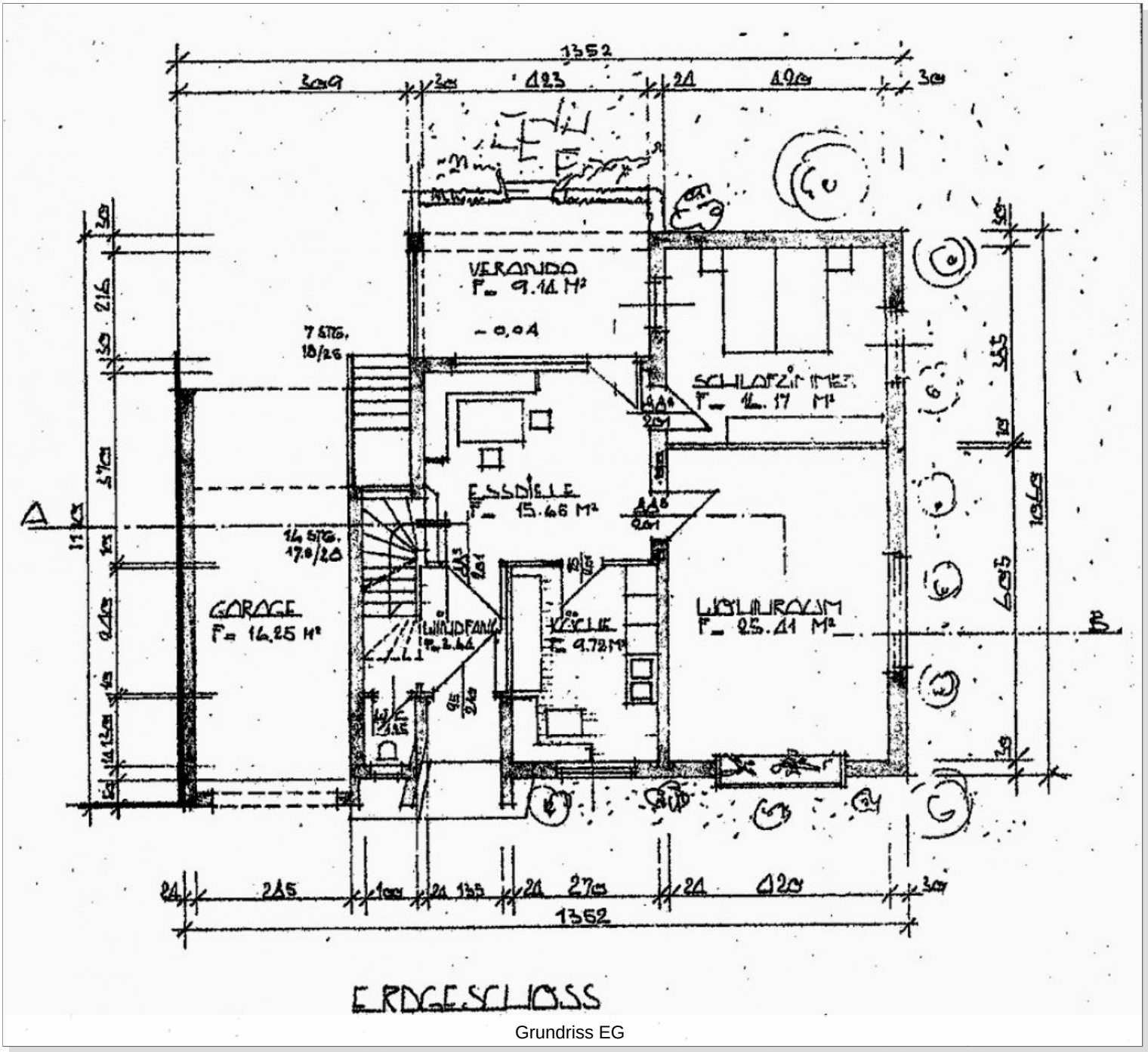
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Grundriss EG

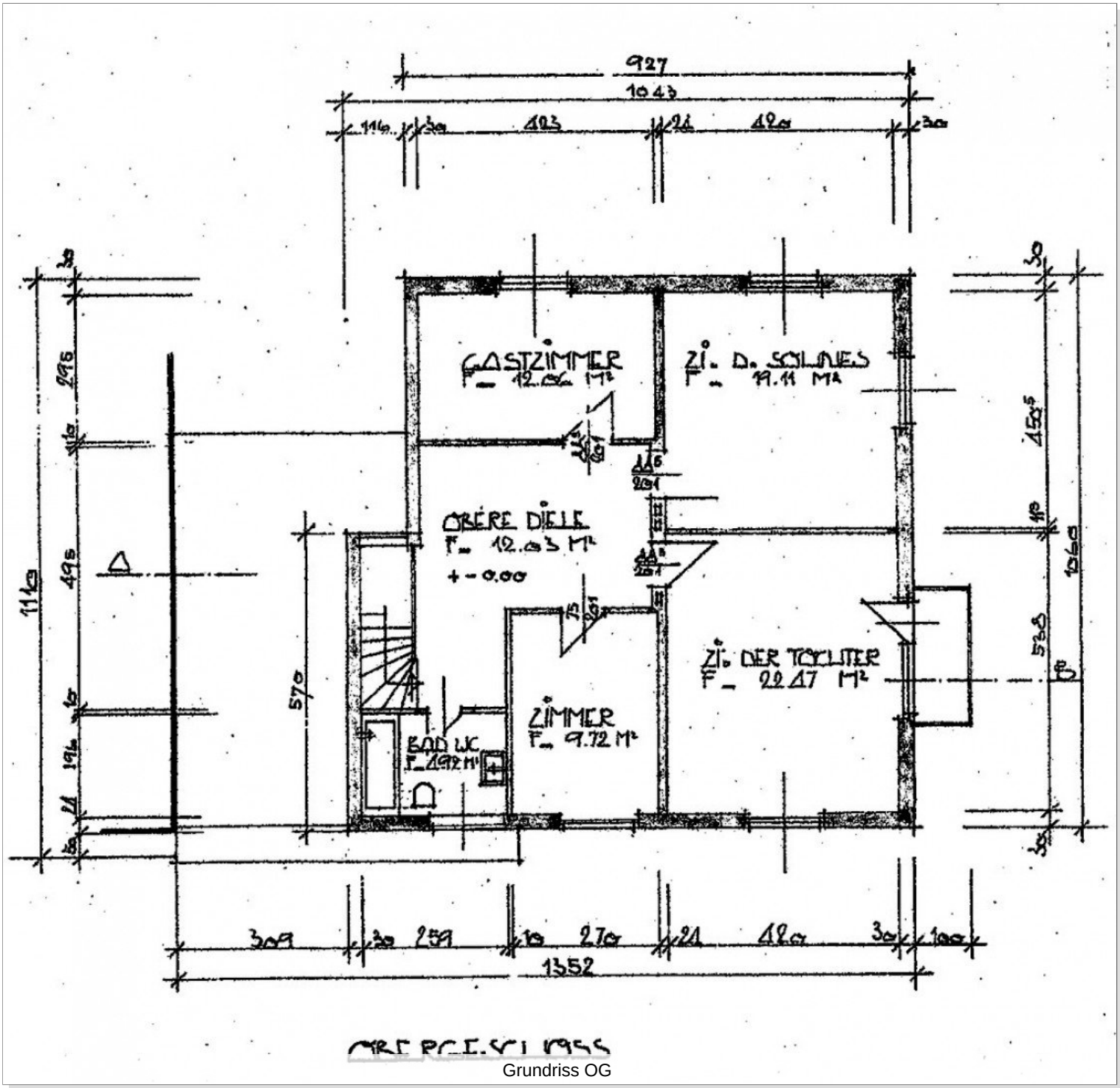
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Grundriss OG

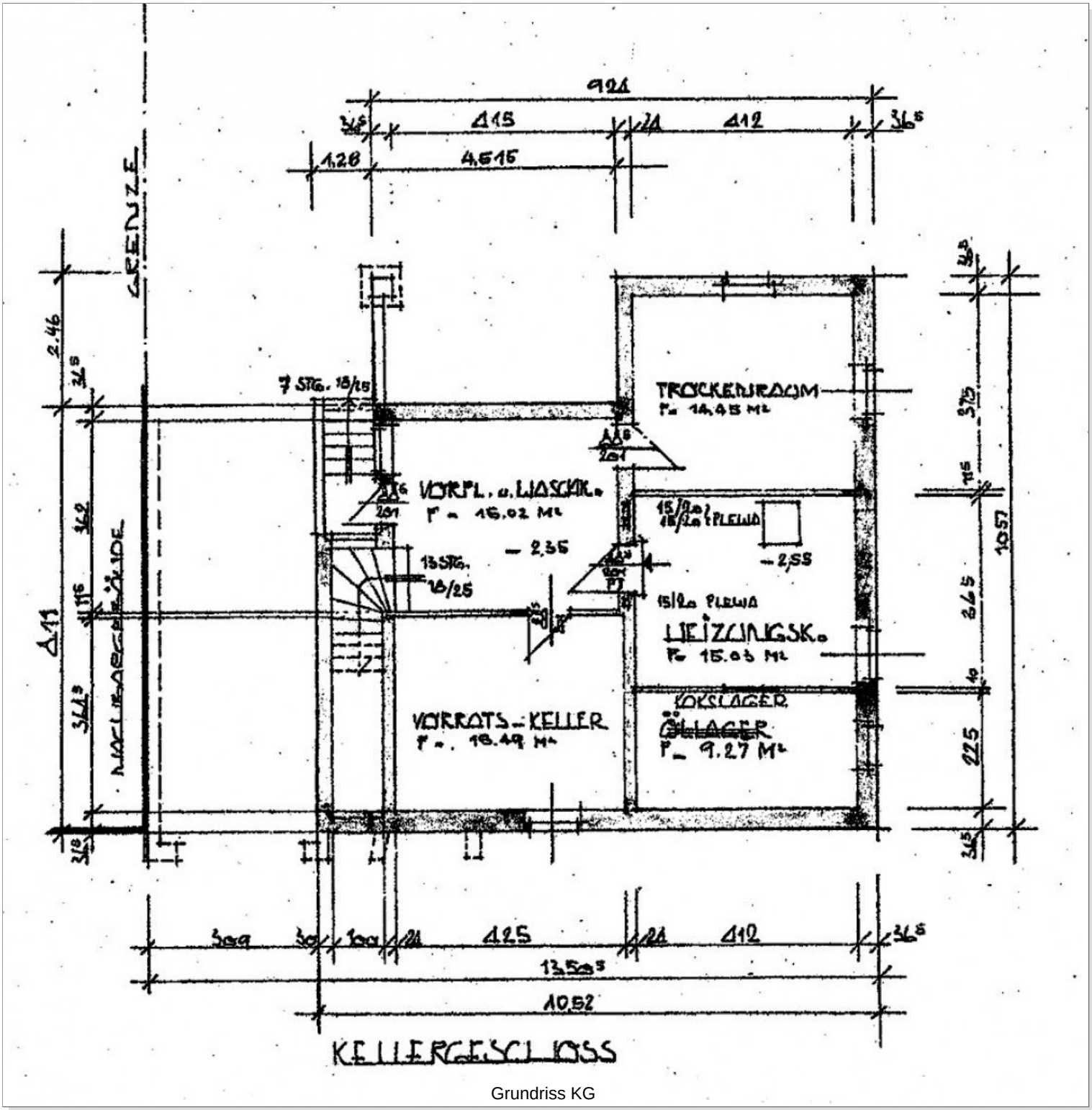
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-krbEL





Grundriss KG

© 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

> Einfamilienhaus
> Selters
> 6 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379590-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