

---RESERVIERT Alles auf einer Ebene - EFH mit Garage und Garten in Villmar---



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 65606 Villmar

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 115 m²

Grundstücksfläche (ca.): 845 m²

Sonstige Fläche (ca.): 18,30 m²

Anzahl Etagen: 2

Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 279.000,-

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

> Einfamilienhaus

> Villmar

> 4 Zimmer

> 115 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379550-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	65606 Villmar
Baujahr	1971
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	115 m²
Grundstücksfläche (ca.)	845 m²
Sonstige Fläche (ca.)	18,30 m²
Kaufpreis	279.000,- €
Anzahl Etagen	2
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	238,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-08-25
Energieausweis gültig bis	24.08.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja

als Ferienimmobilie geeignet ja

Zustand teil / vollrenovierungsbedürftig

bezugsfrei ab sofort

Provision für Käufer 2,975 % vom Kaufpreis inkl. ges.MwSt.

Provision für Verkäufer 2,975 % vom Kaufpreis inkl. ges.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:

> Einfamilienhaus

> Villmar

> 4 Zimmer

> 115 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379550-krbEL



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Auf einem attraktiven, überwiegend eingefriedeten Eckgrundstück von 845 m² in einer der begehrtesten Wohnlagen von Villmar erwartet Sie diese Immobilie. Erbaut im Jahr 1971 in solider Massivbauweise, präsentiert sie sich als eingeschossiges, vollunterkellertes Einfamilienhaus - ideal für Familien, Paare oder Senioren, die Wert auf ein praktisches Wohnkonzept legen.

Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und instand gehalten. Einige Renovierungen fanden zwischen 2001 und 2003 statt (u. a. Einbauküche, Gäste-WC, Badezimmer, Duschbad im Keller sowie Fenster und Haustür).

Der praktische Grundriss sorgt für ein Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Diese Immobilie bietet nicht nur reichlich Platz und Flexibilität, sondern auch Potenzial für Ihre individuellen Ideen.

Ob als Familiennest oder Altersruhesitz - hier können Sie Ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen.

Ausstattung:

Aufteilung:

Erdgeschoss (Hochparterre, 114,80 m² Wohnfläche)

- Windfang
- Wohndiele mit Kaminofen und Zugang zum Speicher (Zugtreppe)
- Gäste-WC mit Tageslichtfenster
- Wohnküche (EBK)
- Wohnzimmer (Grundrissänderung - der Balkon wurde in den 80er Jahren entfernt)
- Schlafzimmer
- Flur
- 2 weitere Zimmer (z.B. Kinderzimmer)
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche Waschbecken und WC

Eine massive Treppe mit Fliesenbelag führt in den unteren Bereich.

Kellergeschoss :

- Flur
- Duschbad mit Waschbecken, Urinal und WC
- 2 Räume mit Tageslichtfenster
- Kellerraum (Gasanschluss)
- Heizungsraum
- Vorratsraum
- Waschküche mit Ausgang zum Garten

Außenanlage:

- Vorgarten und Eingangsbereich
- Hoffläche mit Waschbetonplatten hinter dem Haus
- Rasenfläche
- Garage mit elektrischem Garagentor (18,3 m²)

Sonstiges:

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, und Teppich
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasser-Versorgung
- doppelt verglaste Kunststoff-Fenster
- Dacheindeckung: Welleternit

Lagebeschreibung:

Bevorzugte Wohnlage von Villmar.

Der Ort verfügt über eine beeindruckende Infrastruktur.

Bahnanschluss Richtung Limburg, Fulda, Gießen ist vorhanden.

Entfernungen:

ca. 5 Autominuten nach Niederbrechen, hier hält jeder Eilzug Frankfurt-Limburg

ca. 45 Minuten bis Hauptbahnhof Frankfurt

ICE-Bahnhof Limburg und Anschlussstelle A3 - Köln ca. 10 - 15 Autominuten

Anschlussstelle A 3 - Frankfurt - Bad Camberg ca. 15 Autominuten

Wiesbaden ca. 40 Autominuten erreichbar.

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.

> Einfamilienhaus

> Villmar

> 4 Zimmer

> 115 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379550-krbEL



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.

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



Aussenansicht Bild 3

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Villmar
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379550-krbEL



Aussenansicht Bild 4



Garten Bild 2



Aussenansicht Bild 5



Garten Bild 3



Garten Bild 1



Garten Bild 4

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Villmar
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379550-krbEL



Eingangsbereich Bild 1



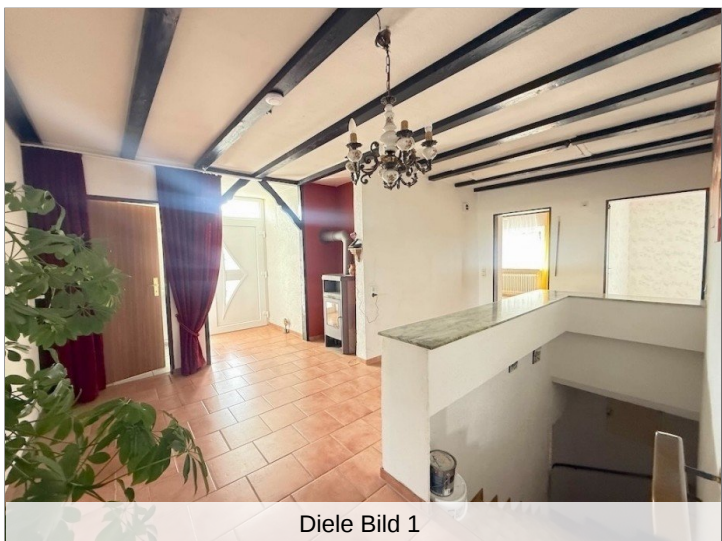
Diele Bild 2



Eingangsbereich Bild 2



Diele Bild 3



Diele Bild 1



Essbereich Bild 1

- > Einfamilienhaus
- > Villmar
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379550-krbEL



Essbereich Bild 2



Wohnzimmer Bild 1



KuBild 1



Wohnzimmer Bild 2



KuBild 2

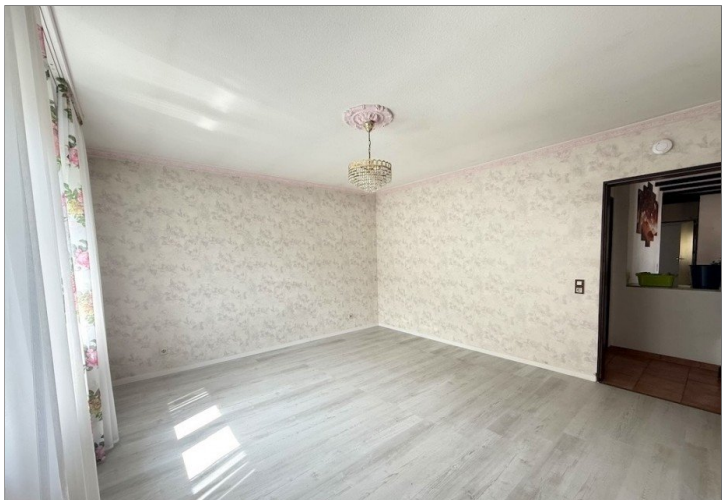


Schlafzimmer Bild 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Villmar
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379550-krbEL



Schlafzimmer Bild 2



Bad Bild 2



Schlafzimmer Bild 3



Zimmer 1



Bad Bild 1



Zimmer 2 Bild 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Villmar
- > 4 Zimmer

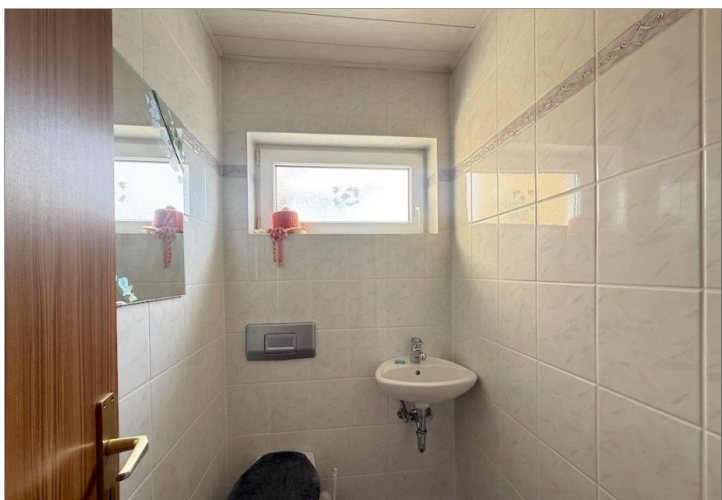
- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379550-krbEL



Zimmer 2 Bild 2



Raum 1 KG Bild 2



GaWC



Raum 2 KG



Raum 1 KG Bild 1

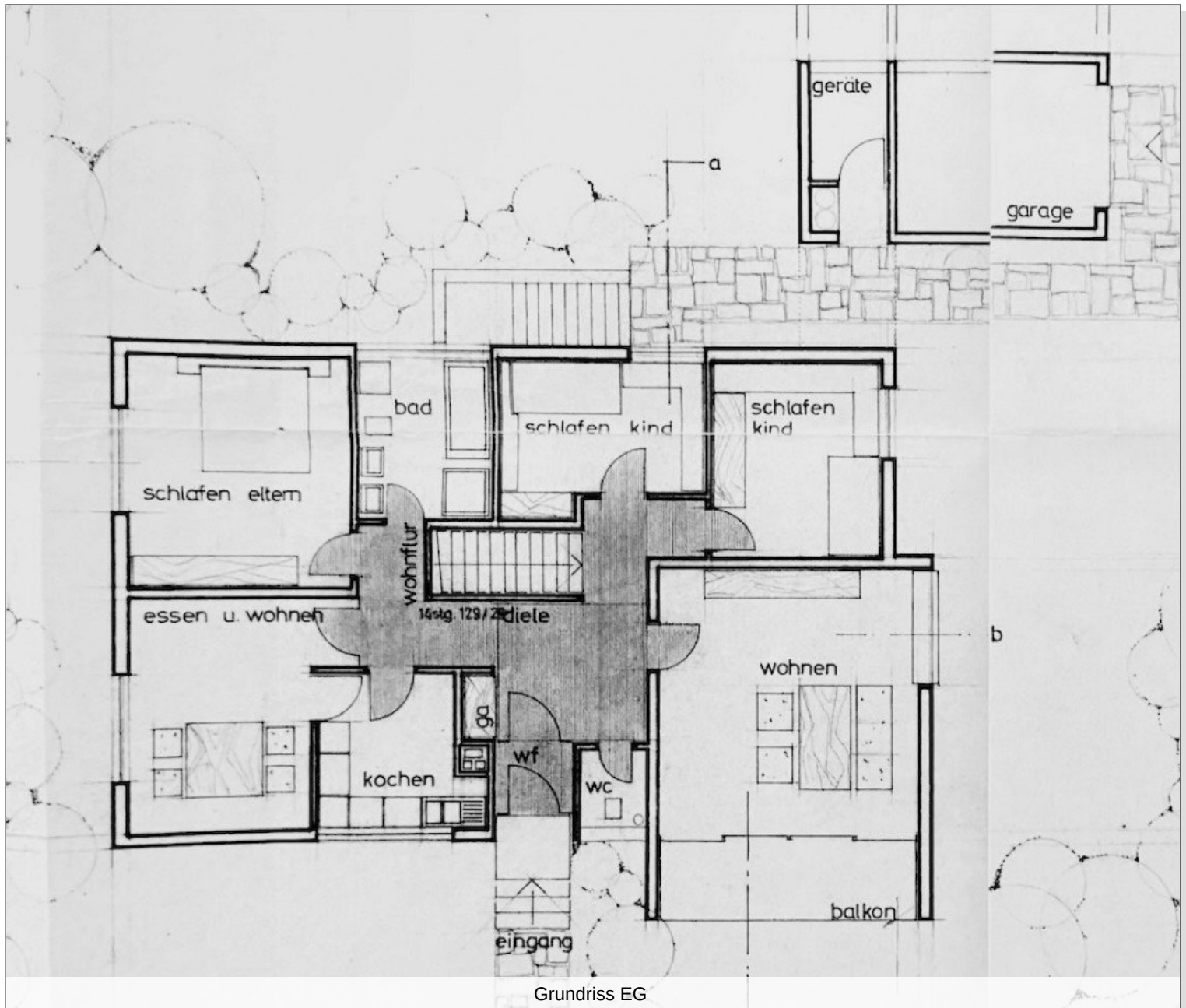


Bad KG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Villmar
- > 4 Zimmer

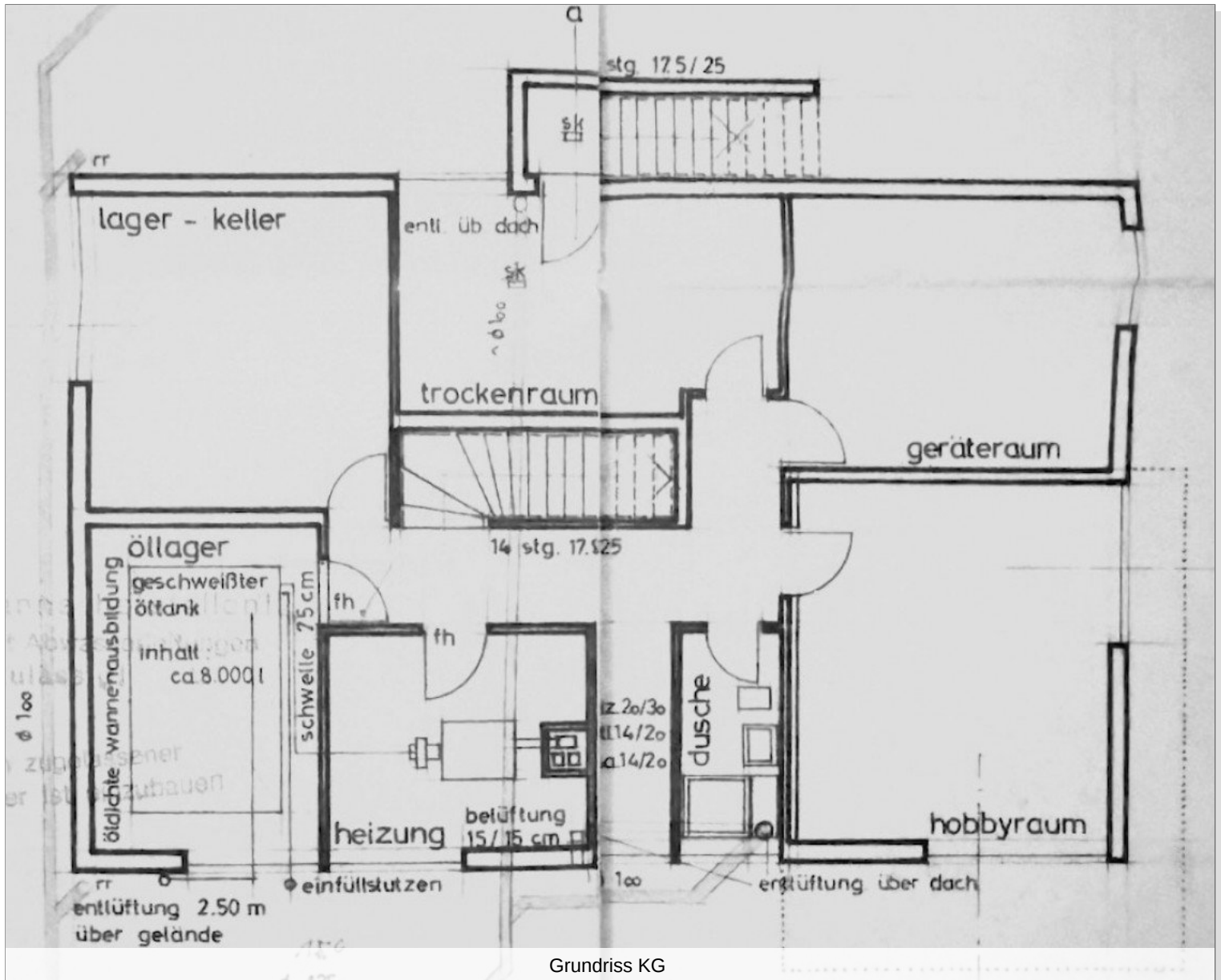
- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379550-krbEL



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Villmar
- > 4 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379550-krbEL



Grundriss KG

-

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

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