

---RESERVIERT Bezauberndes Fachwerkhaus mit kleinem Innenhof - Wohnen mit Charme in zentraler Lage---



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 6568 Selters
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 152 m²
Grundstücksfläche (ca.): 125 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Dachform: Satteldach
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 230.000,-

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

> Einfamilienhaus

> Selters

> 5 Zimmer

> 152 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379565-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	6568 Selters
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	152 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	125 m ²
Kaufpreis	230.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	335,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-20
Energieausweis gültig bis	19.04.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
barrierefrei	nein
Keller (ca.)	35,21 m ²
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	01.07.2026
Provision für Käufer	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

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.

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



Dieses urgemütliche, verputzte Fachwerkhaus mit massivem Anbau wurde in den Jahren 1995 bis 2000 umfassend saniert und renoviert. Dabei wurden unter anderem Haustechnik, Dacheindeckung, Heizung, Fenster sowie Bodenbeläge erneuert. Drei der Außenwände sind zudem doppelwandig ausgeführt.

Von außen lässt sich kaum erahnen, welcher besondere Wohncharakter sich im Inneren verbirgt. Das Haus präsentiert sich als echtes Schmuckstück mit viel Atmosphäre. Freigelegte Fachwerkbalken, ein Kaminofen und zahlreiche liebevolle Details schaffen ein behagliches und individuelles Wohnambiente.

Ein besonderes Zuhause für Liebhaber von Fachwerk und individuellem Wohnen - mit viel Charme, gemütlischer Atmosphäre und interessanter Raumgestaltung.

Ausstattung:

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- offener Dielen-, Küchen- und Essbereich mit versetzte Ebene, die dem Raum eine besondere Struktur verleiht
- Tageslicht-Duschbad mit 2 Waschbecken und WC (renoviert 2011)
- angrenzendes Elternschlafzimmer (eine Erweiterung nach unten ist möglich; eine entsprechende Bodenöffnung ist bereits vorhanden)

Über eine massive Buchentreppe gelangen Sie ins

Obergeschoss:

- großzügige Wohndiele mit Zugang zum Balkon
- gemütliches Wohnzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang
- Zimmer mit dekorativem Sicht-Fachwerk als Raumteiler
- Tageslicht-Wohnbad mit Whirlpool-Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC (renoviert 2018)

Dachgeschoss:

- nachträglich ausgebautes Studio mit Ausgang zur Dachterrasse (der Bodenbelag fehlt derzeit, Geländer provisorisch befestigt)

Kellergeschoss:

- historischer Gewölbekeller (Holzlager, Gas-/ Wasseranschluss) vom Haus aus zugänglich
- Kellerraum (mit Anschluss für die Waschmaschine) und Heizungsraum vom Hof aus begehbar

Ausstattung und Sonstiges:

- das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, vermutet wird 1900
- doppelt verglaste Kunststoffenster (3 Fenster sollten erneuert werden)
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung von 1998
- Kaminofen (2025)
- geschlossener, kleiner Hof

- 1 PKW-Stellplatz vor dem Haus
- Denkmalschutz: Teil einer Gesamtanlage

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 und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Exposé dient nur einer ersten Information über die angebotene

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



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.

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



Hof Bild 1



Hof Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



Hof Bild 3



Küche Bild 1



Eingangsbereich Bild 1



Küche Bild 2



Eingangsbereich Bild 2



Küche Bild 3

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



Esszimmer Bild 1



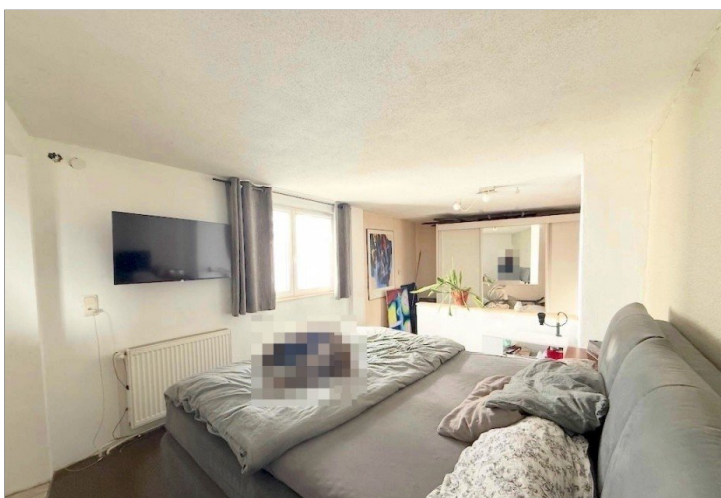
Schlafzimmer EG Bild 2



Esszimmer Bild 2



Bad EG Bild 1



Schlafzimmer EG Bild 1



Bad EG Bild 2

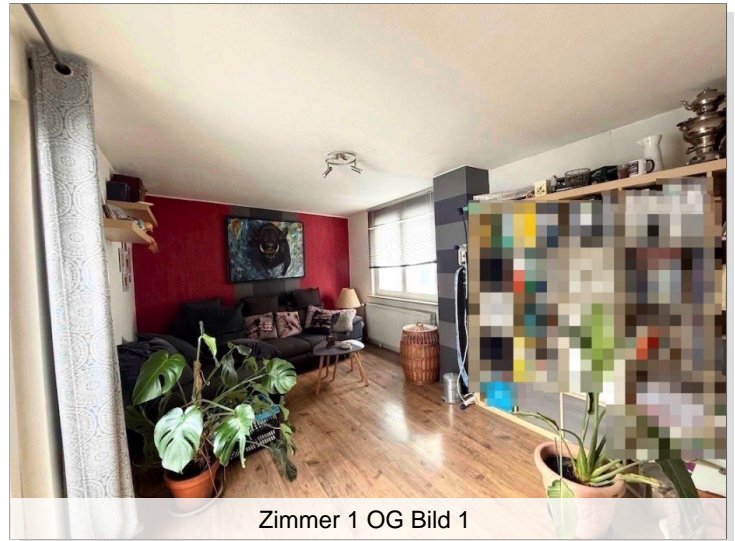
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

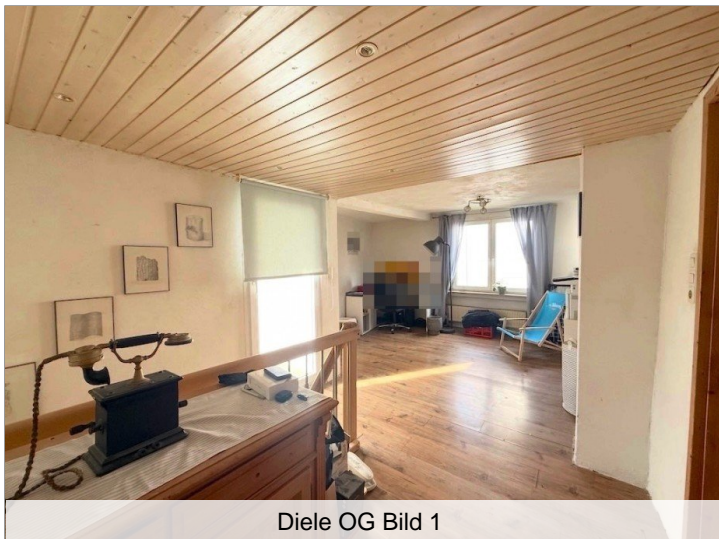
- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



Bad EG Bild 3



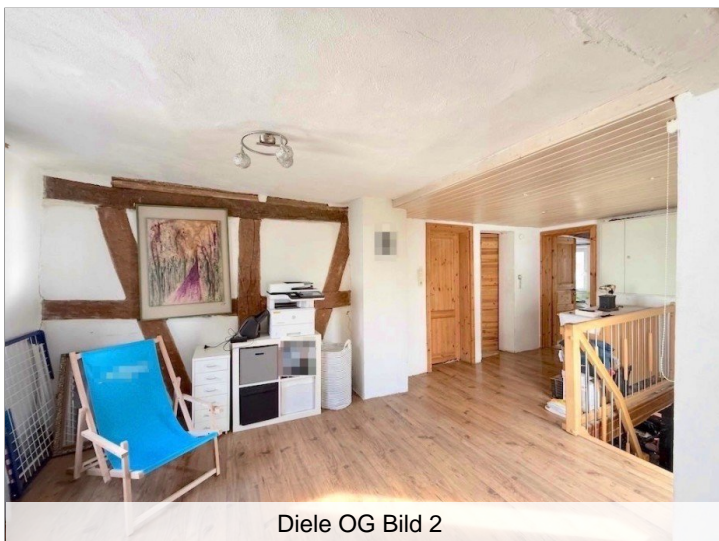
Zimmer 1 OG Bild 1



Diele OG Bild 1



Zimmer 1 OG Bild 2



Diele OG Bild 2



Balkon OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



Zimmer 2 OG Bild 1



Bad OG Bild 1



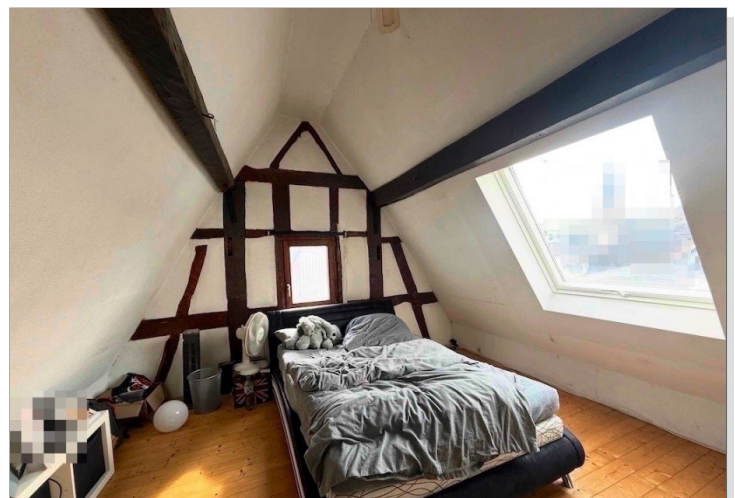
Zimmer 2 OG Bild 2



Bad OG Bild 2



Zimmer 2 OG Bild 3



Dachgeschoss Bild 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

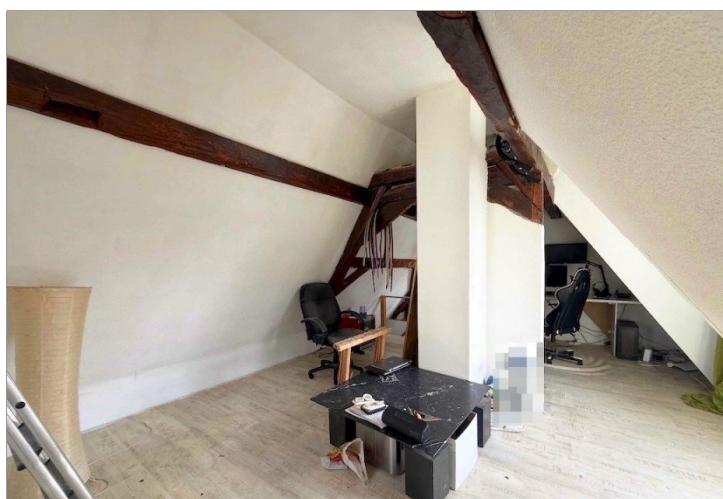
- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



Dachgeschoss Bild 2



Dachgeschoss Bild 5



Dachgeschoss Bild 3

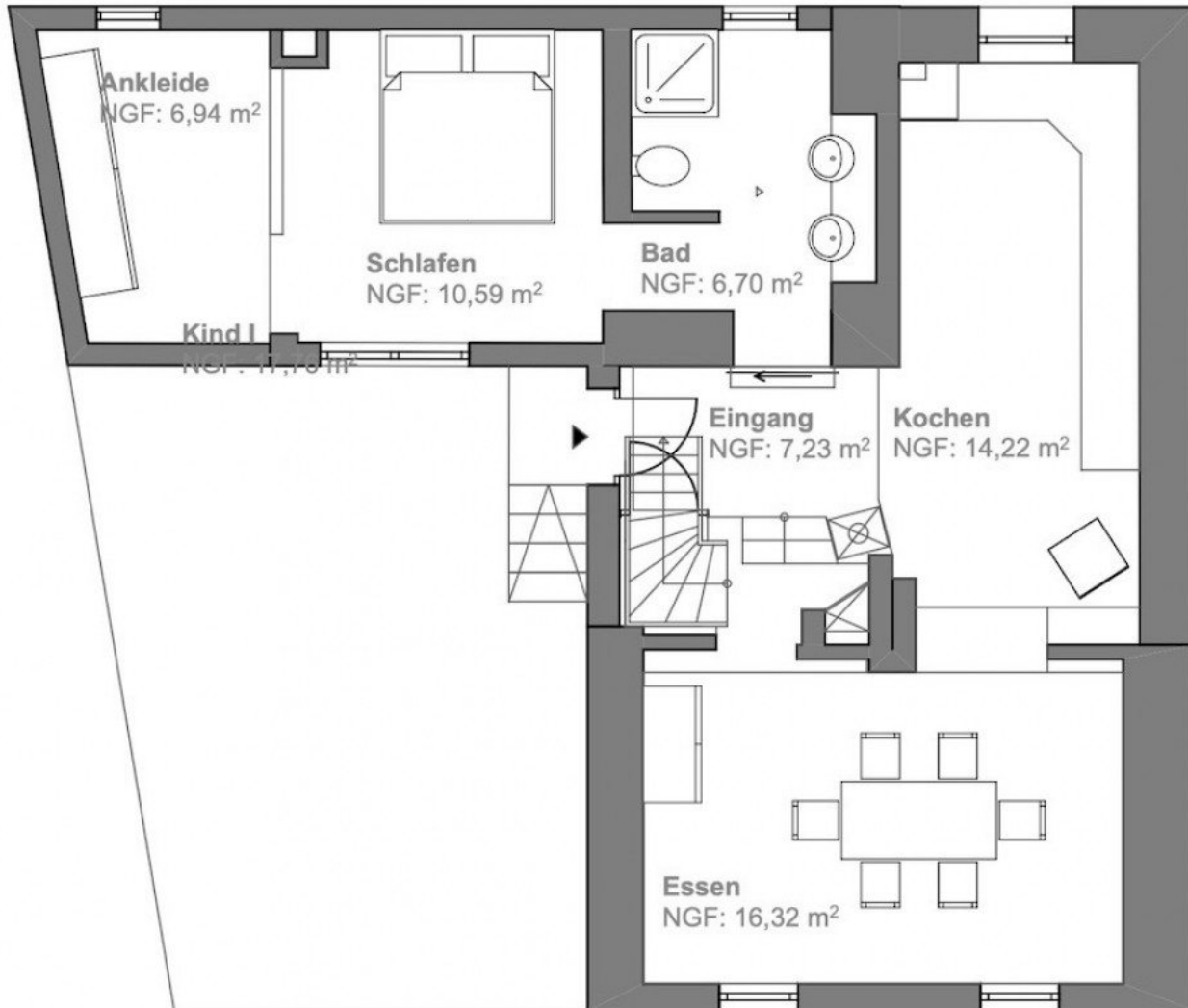


Dachgeschoss Bild 4

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL

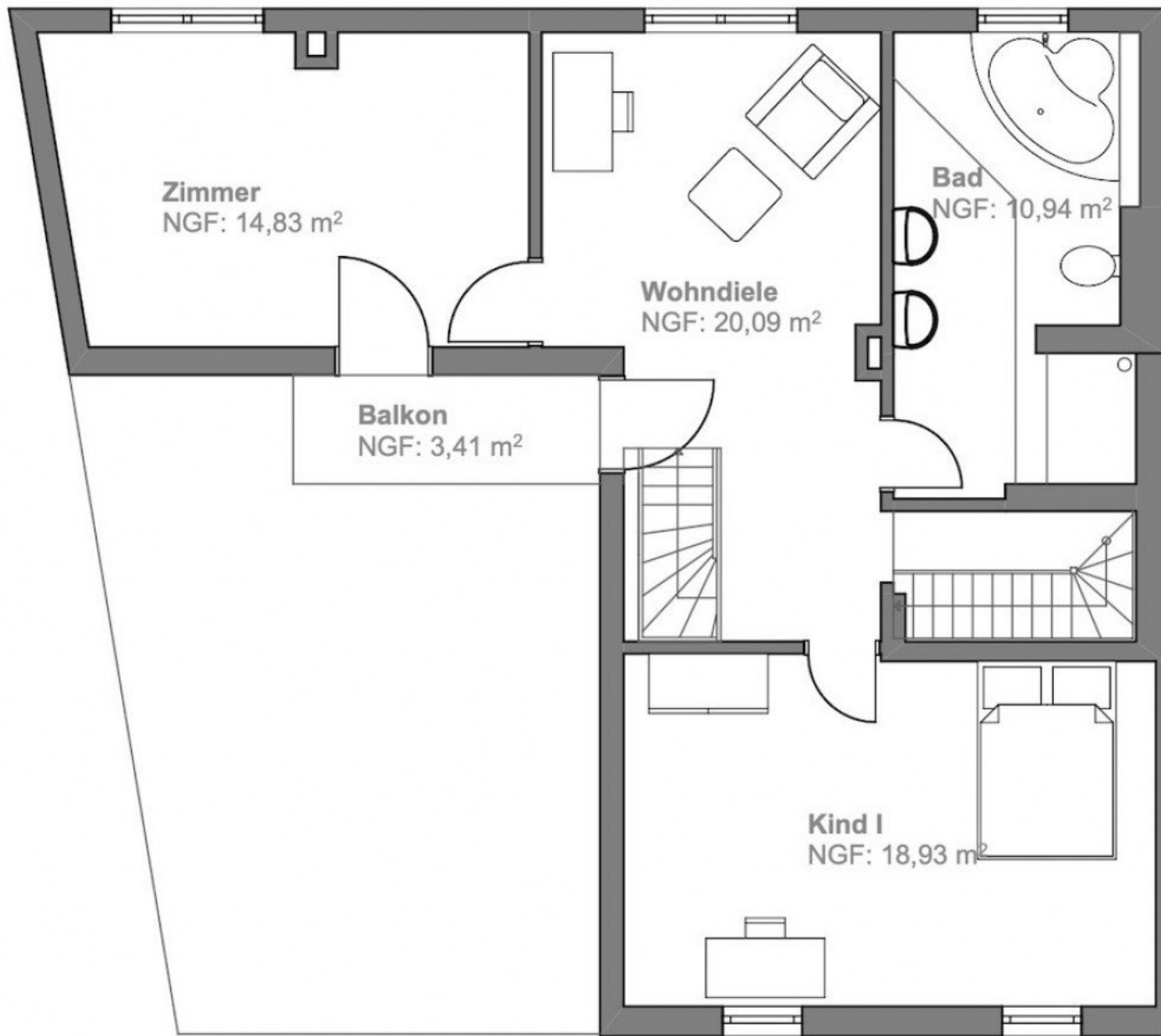


Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL

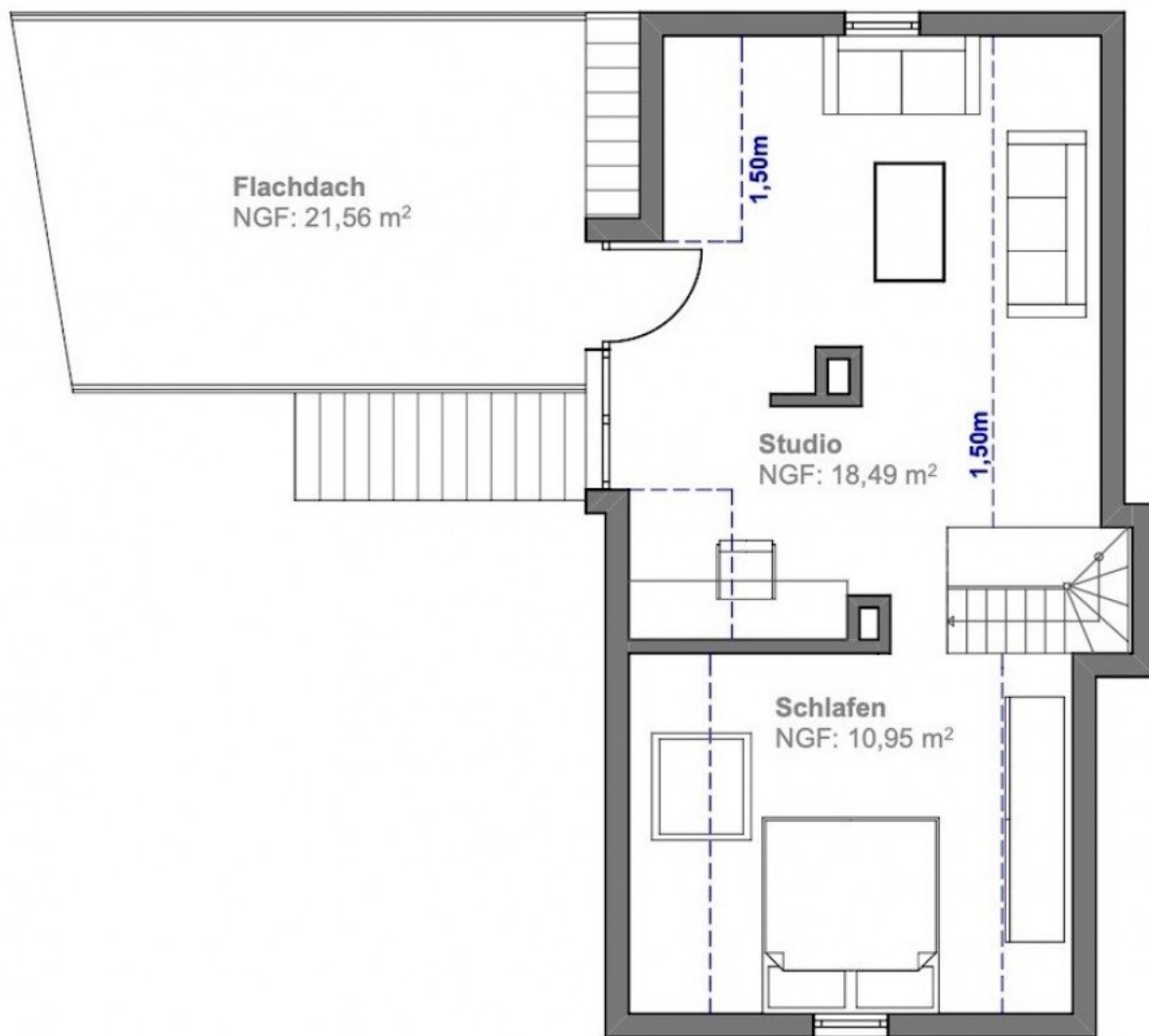


Grundriss OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL

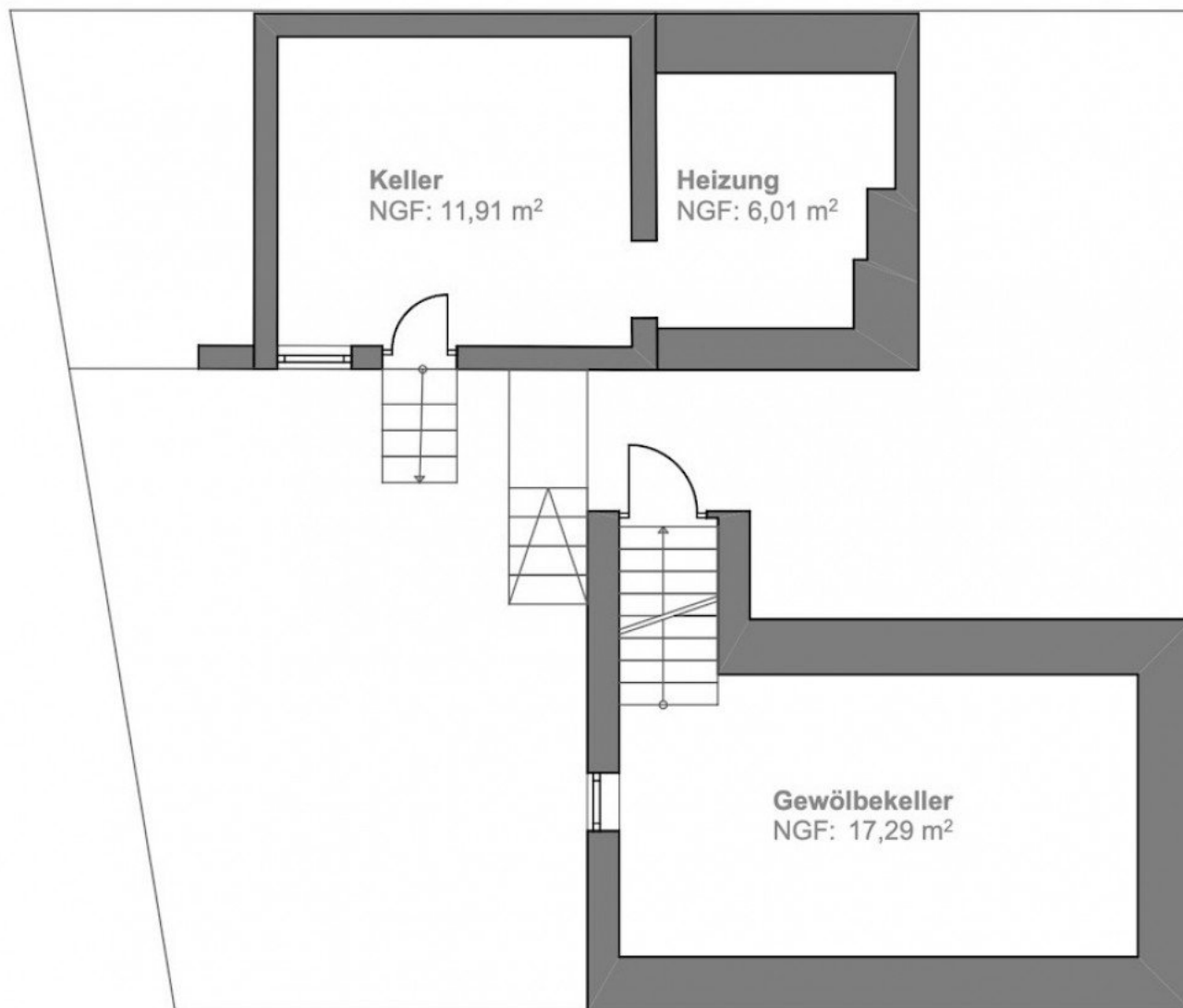


Grundriss DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters
- > 5 Zimmer

- > 152 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379565-krbEL



Grundriss KG

