

---RESERVIERT Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse und Garage in Ortsrand-Nähe---



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 65606 Villmar

Baujahr: 1970

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 126 m²

Nutzfläche (ca.): 12 m²

Nebenkosten (ca.): 315,- €

Warmmiete (ca.): 1.495,- €

Kaltmiete
€ 1.130,-

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

> Erdgeschosswohnung

> Villmar

> 5 Zimmer

> 126 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379569-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	65606 Villmar
Baujahr	1970
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	126 m ²
Nutzfläche (ca.)	12 m ²
Kaltmiete	1.130,- €
Nebenkosten (ca.)	315,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.495,- €
Kaution	2 Monatsnettomieten
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	65,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-11
Energieausweis gültig bis	10.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Kamin	nein
Befeuerung	Elektro
Gäste-WC	ja
barrierefrei	nein
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	sofort

> Erdgeschosswohnung

> Villmar

> 5 Zimmer

> 126 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379569-krbEL



Objektbeschreibung:

Wohnen auf einer Ebene - diese lichtdurchflutete und modernisierte 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hanglage) eines massiven Einfamilienhauses überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Die Immobilie wurde in den Jahren 2023 bis 2025 umfassend teilsaniert/renoviert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand - ideal für Paare oder kleine Familien mit bis zu 3-4 Personen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der überdachte Balkon sowie eine zusätzliche Terrasse bieten attraktive Rückzugsmöglichkeiten im Freien.

Ausstattung:

Raumaufteilung:

Flur mit Zugang zur kleinen Terrasse
Küche mit neuer Einbauküche, Durchreiche zum Esszimmer und angrenzender Speisekammer
Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
Esszimmer ebenfalls mit Balkonzugang
Schlafzimmer mit zwei Schränken
Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
Zwei weitere Zimmer (ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer)
Gäste-WC mit Fenster

Ausstattung & Highlights:

3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
Erneuerte Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen
Modernisiertes Bad und Gäste-WC
Neue Wärmepumpe (energieeffizient)
Photovoltaikanlage
Neue Einbauküche
Bodenbeläge: Vinyl, Laminat, Fliesen und PVC

keine Hundetierhaltung

Lagebeschreibung:

Lage - Idyllisches Wohnen in Villmar-Weyer
Die Immobilie befindet sich in Weyer, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Villmar, und überzeugt durch ihre naturnahe Lage mit hohem Wohn- und Erholungswert. Umgeben von Wiesen und Feldern genießen Sie hier eine entspannte Wohnatmosphäre fernab vom Trubel des Alltags.
Ein Kindergarten sowie eine Busanbindung befinden sich direkt im Ort. Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie im nahegelegenen Villmar (ca. 4 km). Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen zudem im benachbarten Brechen (ca. 2-4 km) zur Verfügung.
Eine gute Anbindung bietet der Bahnhof in Oberbrechen (ca. 2 km) mit

regelmäßigen Verbindungen in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Idstein, Bad Camberg und Limburg.

Auch die überregionale Erreichbarkeit ist komfortabel: Die Autobahn A3 bei Bad Camberg sowie die Kreisstadt Limburg erreichen Sie jeweils in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und optimaler Anbindung - ideal für alle, die Lebensqualität und Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

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.

Gemäß §4 Absatz 6 Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler dazu verpflichtet, die Identität unserer Interessenten bereits bei der ersten

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar
- > 5 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379569-krbEL



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)

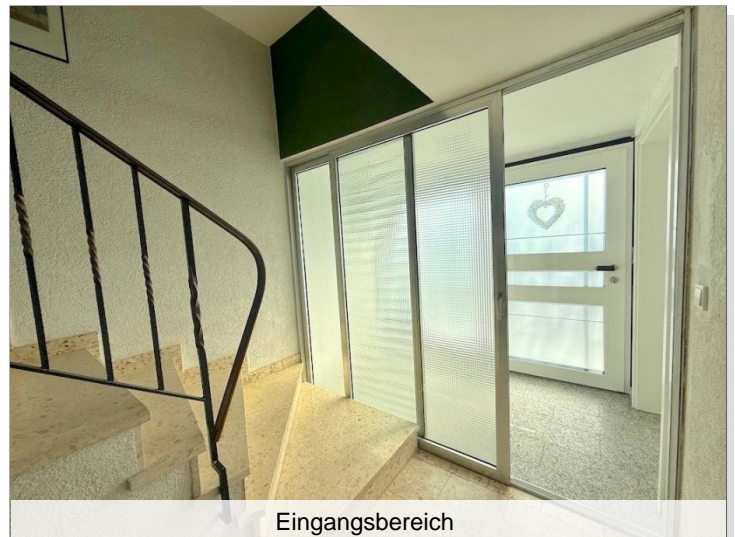
Ständig suchen wir für vorgemerkte, solvente Kunden Immobilien jeglicher Art

im Raum Limburg-Weilburg-Idstein-Wiesbaden, Montabaur und Umgebung.

Unsere "komplette" Objektdatenbank, REFERENZEN und weitere Informationen

finden Sie unter: www.wessinghage-immobilien.de

Objektbilder:



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

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar
- > 5 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379569-krbEL



Wohnzimmer Bild 2



Esszimmer Bild 3



Esszimmer Bild 1



Balkon Bild 1



Esszimmer Bild 2



Balkon Bild 2

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar
- > 5 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379569-krbEL



Kueche Bild 1



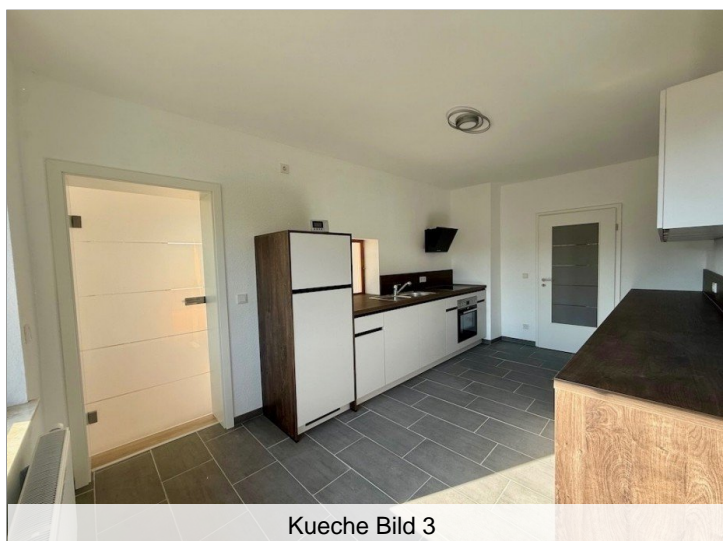
Flur Bild 1



Kueche Bild 2



Flur Bild 2



Kueche Bild 3



Flur Bild 3

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar
- > 5 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379569-krbEL



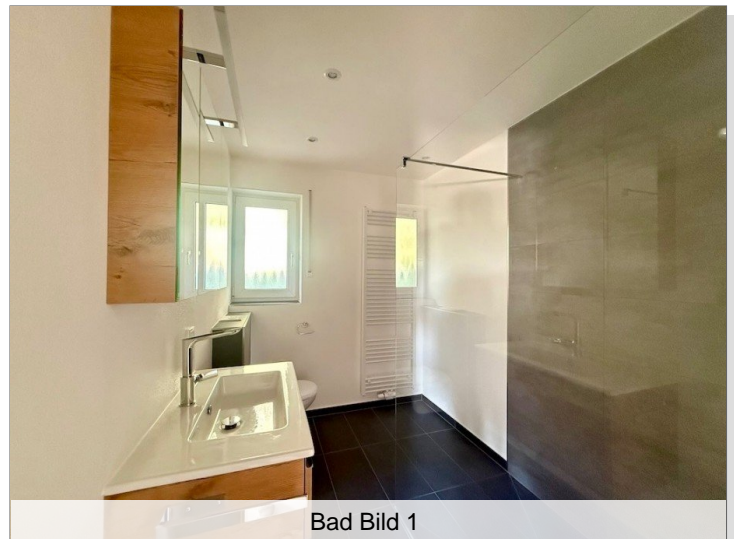
Terrasse



Schlafzimmer Bild 3



Schlafzimmer Bild 1



Bad Bild 1



Schlafzimmer Bild 2



Bad Bild 2

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar
- > 5 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379569-krbEL



Zimmer 1 Bild 1



Zimmer 2 Bild 2



Zimmer 1 Bild 2



Gaeste WC

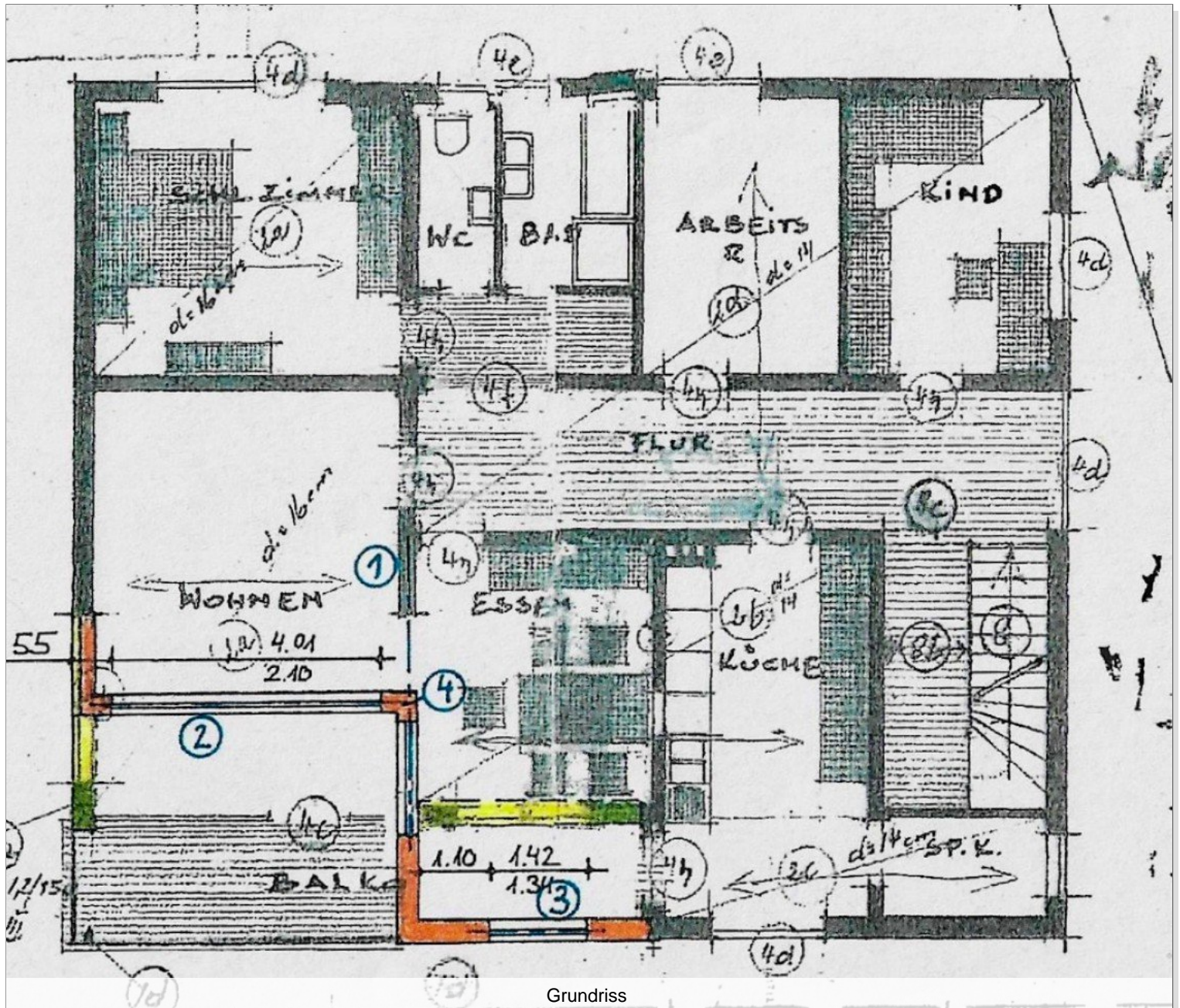


Zimmer 2 Bild 1

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar
- > 5 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379569-krbEL



Grundriss

