

---Top gepflegtes Einfamilienhaus mit ELW, Wintergarten und liebevoll angelegtem Garten---



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 65618 Selters/ Eisenbach
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 233 m²
Grundstücksfläche (ca.): 370 m²
Anzahl Etagen: 3
Garage: ja
Garage: Anzahl 1
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 449.000,-

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/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	65618 Selters/ Eisenbach
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	233 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	370 m ²
Kaufpreis	449.000,- €
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	95,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-06-24
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wintergarten	ja
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026
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.

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Objektbeschreibung:

Ein Zuhause mit Charakter, Charme und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

In idyllischer Dorflage von Selters-Eisenbach erwartet Sie dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten, Garage und schön angelegtem Garten. Die Immobilie vereint den Charme eines historischen Fachwerkhäuses mit dem Wohnkomfort umfangreicher Modernisierungen und großzügiger Erweiterungen. Das durchdachte Raumkonzept bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien mit Kindern, Mehrgenerationen-Wohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Helle Räume, liebevoll erhaltene Fachwerkelemente, behagliche Wohnbereiche und eine angenehme Atmosphäre verleihen diesem Haus einen ganz besonderen Charakter.

Ausstattung:

Raumaufteilung:

Hauptwohnung:

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Wohndiele mit versetzter Ebene im Erdgeschoss. Von hier gelangen Sie direkt in den Garten.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Obergeschoss begeistert mit seinem lichtdurchfluteten Wintergarten. Das sichtbare historische Fachwerk dient als stilvoller Raumteiler und schafft eine einzigartige Verbindung zwischen Tradition und Moderne.

Das Wohnzimmer überzeugt ebenfalls durch seine versetzte Ebene und seine gemütliche Atmosphäre. Der "offene Kamin" dient ausschließlich dekorativen Zwecken.

Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein Duschbad sowie den Flur im ursprünglichen Altbaubereich, dessen verglaste Fachwerkkonstruktion den Zugang zur Einliegerwohnung auf besonders charmante Weise gestaltet.

Dachgeschoss:

Die offene Galerie (Büro) vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und bietet auch Zugang zum Spitzboden (Leiter)

Weiter befinden sich hier:

- großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Eckdusche, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper und WC
- zwei gut geschnittene Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank

Einliegerwohnung (Erdgeschoss):

Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und eignet sich ideal für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung.

Sie umfasst:

- Flur mit Zugang zum Keller

- Wohnküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Eckdusche und Tageslichtfenster
- separates WC
- Abstellraum

Zusätzlich bestehen zwei direkte Verbindungen zur Hauptwohnung, sodass beide Bereiche bei Bedarf auch gemeinsam genutzt werden können.

Nebengebäude:

Direkt von der Wohndiele erreichbar befinden sich:

- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum

Keller:

Der teilunterkellerte Altbaubereich bietet zwei Kellerräume

Außenbereich:

Auch im Außenbereich präsentiert sich die Immobilie äußerst gepflegt.

Zur Ausstattung gehören:

- gepflasterte Hoffläche
- Garage mit Schwingtor
- liebevoll angelegter Ziergarten
- gemütlicher Sitzplatz
- gemauerter Gartengrill
- massiver Geräteschuppen

Hier finden Gartenliebhaber ebenso wie Familien ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen.

Ausstattung:

Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Pflegezustand und wurde kontinuierlich modernisiert.

Highlights:

- zwei Einbauküchen
- überwiegend einheitliche Bodenbeläge aus Fliesen, ergänzt durch Parkett, Teppich, Fliesen und PVC
- Glasfaseranschluss
- SAT-Anschluss (noch vorhanden)
- Gas-Zentralheizung (2021)
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden
- Dacheindeckung mit roten Betondachsteinen und teilweise Dachflächenfenstern

Denkmalschutz: Teil einer Gesamtanlage.

Historie:

Das ursprüngliche Fachwerkhaus entstand vermutlich in den 1870er des 19. Jahrhunderts

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Gebäude kontinuierlich erweitert und modernisiert:

1950er

- Anbau und umfassende Instandsetzung
- Aufstockung und vollständige Erneuerung der Dachkonstruktion
- Erweiterung auf der Gartenseite

1970

- Anbau des Wohnzimmers sowie Errichtung der Garage

1996

- umfassender Um- und Anbau
- Erneuerung von Dach, Fenstern und Türen, Elektroinstallation und Heizung
- Neugestaltung des heutigen Wohnkonzepts

Diese Immobilie vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf gelungene Weise. Die großzügige Wohnfläche, die separate Einliegerwohnung, der lichtdurchflutete Wintergarten sowie der liebevoll gestaltete Garten machen dieses Haus zu einem besonderen Zuhause für Familien, Mehrgenerationen oder alle, die Wohnen mit viel Atmosphäre und Charakter schätzen. Einziehen, wohlfühlen und das besondere Wohnambiente genießen.

Lagebeschreibung:

Zentrale, idyllische Dorflage von Eisenbach, einem Ortsteil von Selters/ Ts.

Selters/Ts.-Eisenbach:

Eisenbach ist ein Ortsteil der Großgemeinde Selters/Ts., ca. 2 km von Niederselters entfernt.

Die Gesamtschule liegt zwischen beiden Orten, jeweils ca. 1 km entfernt, ebenso die Supermärkte, Schwimmbad, Tennisplatz und Sportanlage. Eine Reitanlage mit Halle befindet sich ca. 3 km entfernt im Ortsteil Münster. Bushaltestelle, Kindergarten und -krippe, Bäcker und eine Metzgerei sind vor Ort. Zur A 3 Bad Camberg ca. 10 Autominuten, zur Bahnstation Niederselters ca. 5 Autominuten, mit dem Fahrrad (Fahrradweg) ca. 15 Minuten.

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 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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



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



Garten Bild 1

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Garten Bild 2



Wohndiele Bild 1



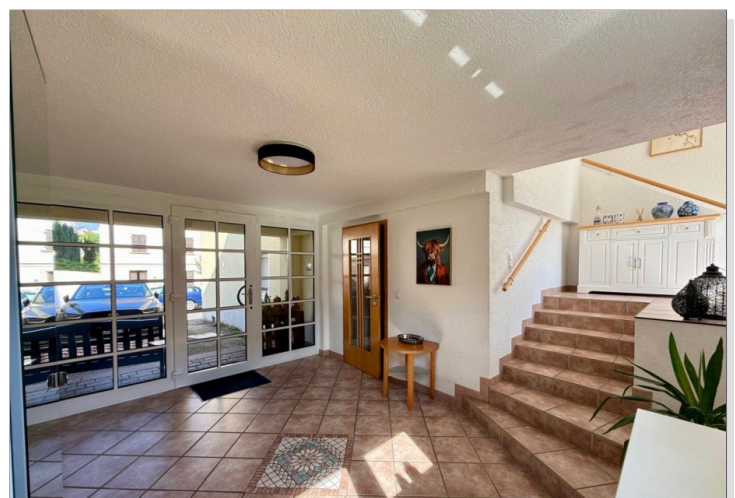
Garten Bild 3



Wohndiele Bild 2



Eingangsbereich



Wohndiele Bild 3

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Wohndiele Bild 4



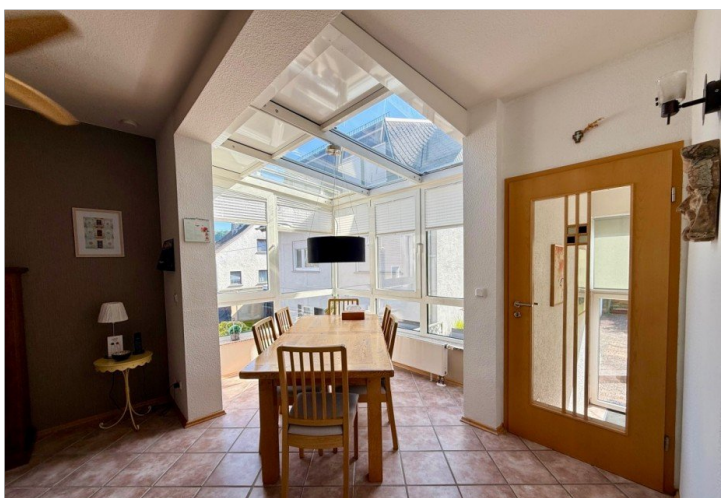
Essbereich Bild 2



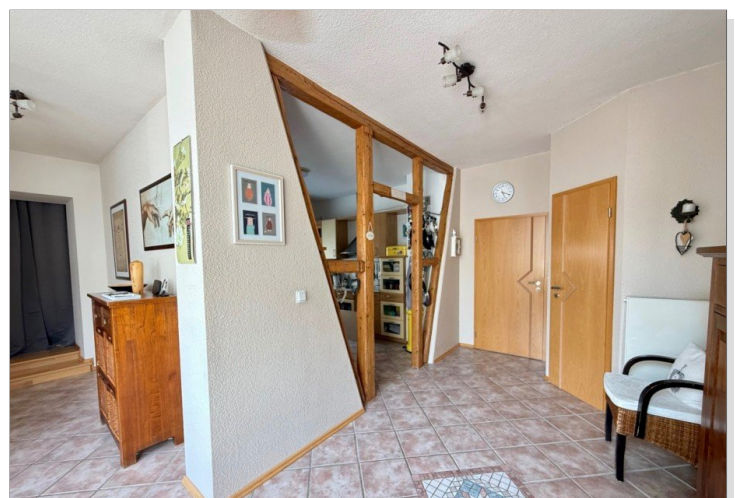
Wohndiele Bild 5



Essbereich Bild 3



Essbereich Bild 1



Kuechenbereich Bild 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Kuechenbereich Bild 2



Kuechenbereich Bild 5



Kuechenbereich Bild 3



Wohnzimmer Bild 1



Kuechenbereich Bild 4



Wohnzimmer Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Wohnzimmer Bild 3



Duschbad OG Bid 2



Wohnzimmer Bild 4



Zimmer OG Bild 1



Duschbad OG Bid 1



Zimmer OG Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Flur OG Bild 1



Flur DG Bild 2



Flur OG Bild 2



Zimmer 1 DG Bild 1



Flur DG Bild 1



Zimmer 1 DG Bild 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Zimmer 1 DG Bild 3



Schlafzimmer DG Bild 2



Zimmer 2 DG



Schlafzimmer DG Bild 3



Schlafzimmer DG Bild 1



Bad DG Bild 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Bad DG Bild 2



Kueche ELW



Bad DG Bild 3



Wohnzimmer ELW



Eingang ELW



Bad ELW Bild 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Bad ELW Bild 2

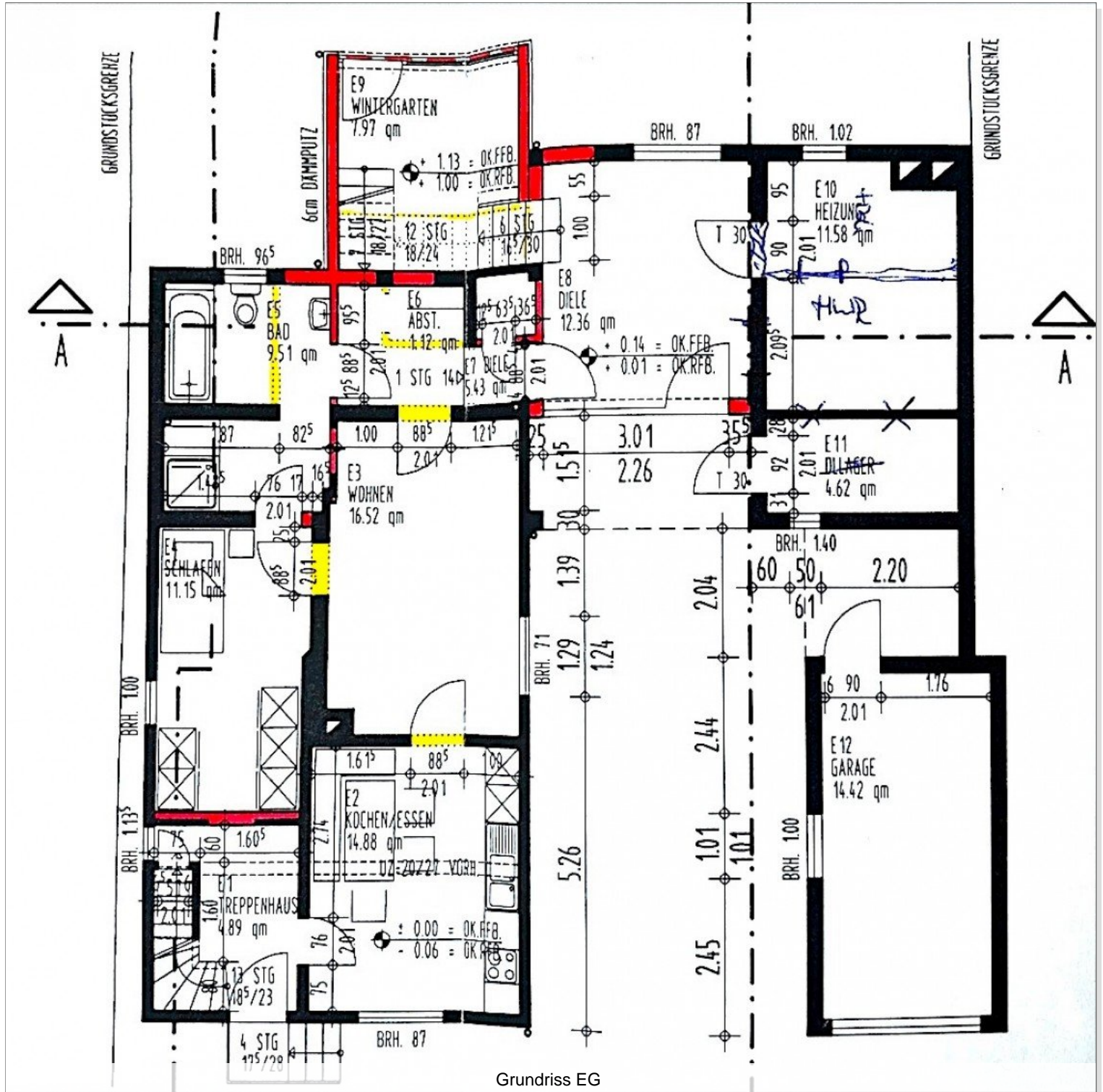


WC ELW

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Selters/ Eisenbach
- > 7 Zimmer

- > 233 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379571-krbEL

