EXPOSÉ

---Vermietete 2 Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz---

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 65618 Selters

Baujahr: 1998

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 52,15 m²

Anzahl Etagen: 5

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Stellplatzart: Freiplatz

Kaufpreis € 139.000,-

© 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

> Wohnung
> Selters
> 2 Zimmer
> 52,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379577-krbEL

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	65618 Selters
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	52,15 m²
Kaufpreis	139.000,- €
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	80,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-07-25
Energieausweis gültig bis	24.07.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

barrierefrei	nein
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
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.

Objektbeschreibung:

© 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

> Wohnung
> Selters
> 2 Zimmer
> 52,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379577-krbEL

Diese helle und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung (A9) mit gemütlichem, überdachtem Balkon in Süd-West-Ausrichtung befindet sich auf der Eingangsebene (1. Untergeschoss) einer im Jahr 1998 errichteten Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern (Haus A und Haus B) in zentraler Lage von Niederselters.
Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und die gute Infrastruktur.
Einkaufsmöglichkeiten, Hausarzt, Apotheke, Restaurant, Schwimmbad sowie der Bahnhof sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ausstattung:

Raumaufteilung:
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit integriertem Küchenbereich und Zugang zum überdachten Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- gemütliches Schlafzimmer
- innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Duschvorrichtung, Waschbecken und WC

Die Wohn- und Schlafräume sind mit einem einheitlichen Laminatboden ausgestattet. Küche und Badezimmer verfügen über helle, weiße Fliesen.

Die Wohnung ist seit 2021 vermietet und eignet sich daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die langfristig in eine gepflegte Eigentumswohnung investieren möchten.

Die auf den Immobilienportalen vorhandenen Innenaufnahmen entsprechen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Nutzung nicht mehr dem aktuellen Zustand. Die Wände und Decken sind weiß gehalten. Aus Gründen der Privatsphäre werden daher keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlicht.

Besonders interessant: Die unmittelbar angrenzende Eigentumswohnung Nr. 8, die auch vermietet ist, steht ebenfalls zum Verkauf. Damit besteht die Möglichkeit, zwei benachbarte Wohnungen in derselben Wohnanlage zu erwerben.

Ausstattung:
- Einbauküche
- überdachter Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- PKW-Stellplatz (P9)
- Kellerabteil (AK9)
- Gegensprechanlage
- 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- gefliestes Badezimmer
- Gemeinschaftswaschküche im 2.UG
- Erdgas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (Heizungsanlage im Jahr 2022 erneuert)
- Hausmeisterservice
- Hausverwaltung
- Sat-TV
- Glasfaser im Haus

Weitere Angaben:
- Miteigentumsanteil: 330,84 / 10.000
- Wohnung: A9
- Stellplatz: P8
- Kellerabteil: AK9
- vermietet seit: 2021
- Miete auf Anfrage
- Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage: 305,00 EUR pro Monat
- Haus A 15 Einheiten und Haus B 15 Einheiten

Eine gepflegte und gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage mit Balkon, Stellplatz und bestehendem Mietverhältnis - eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

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

© 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

> Wohnung
> Selters
> 2 Zimmer
> 52,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379577-krbEL

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:

Aussenansicht 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

> Wohnung
> Selters
> 2 Zimmer
> 52,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379577-krbEL

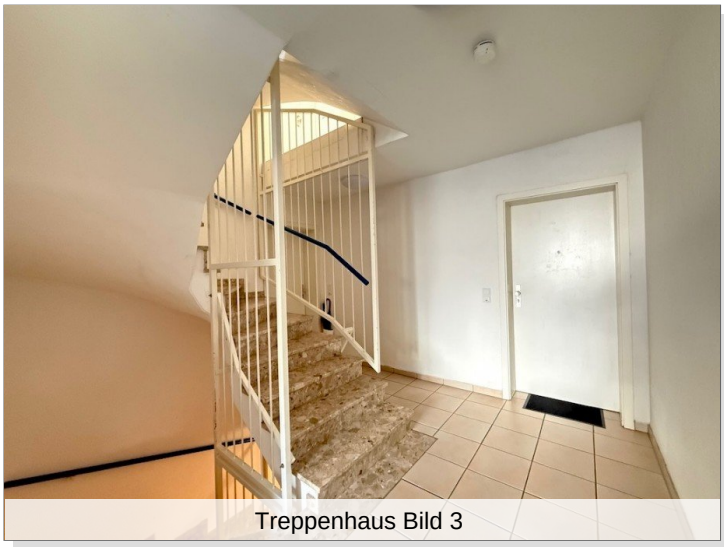
Aussenansicht Bild 2

Treppenhaus Bild 1

Aussenansicht Bild 3

Treppenhaus Bild 2

Aussenansicht Bild 4



Treppenhaus 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

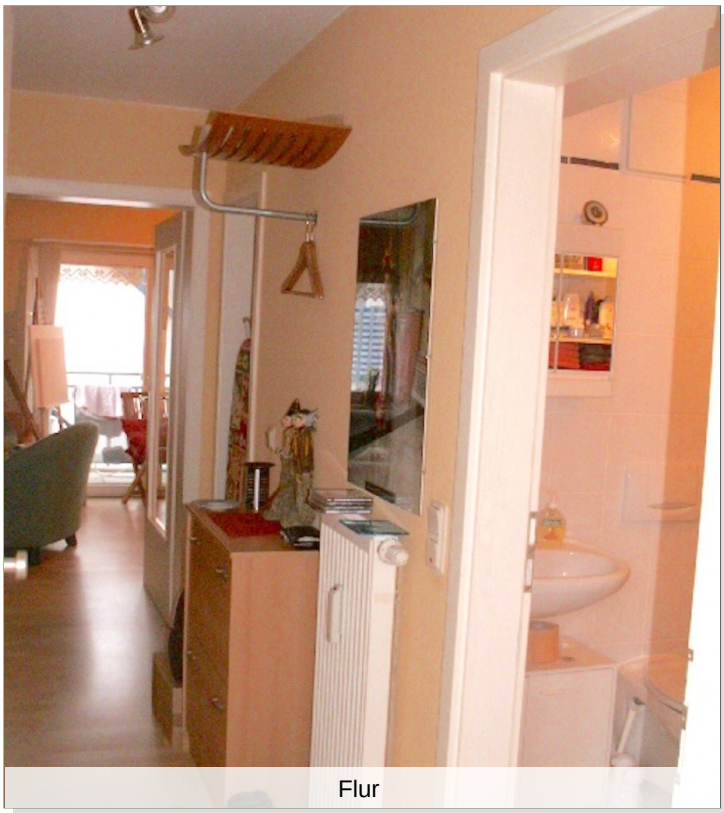
Eckdaten

> Wohnung
> Selters
> 2 Zimmer
> 52,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379577-krbEL

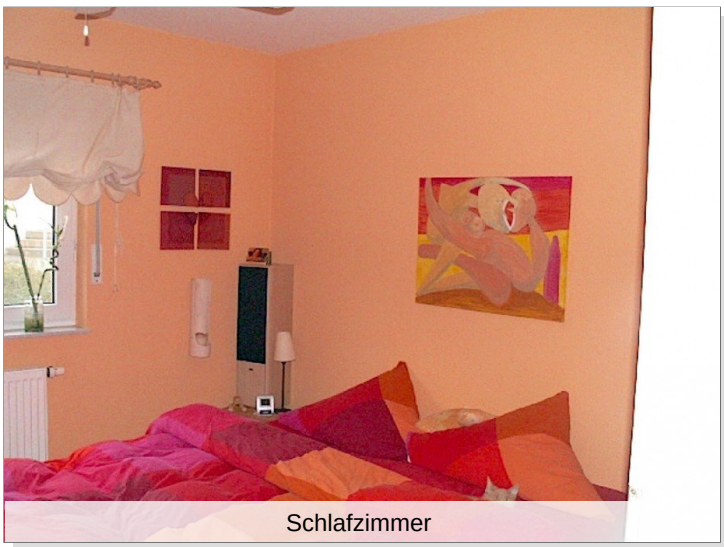
Wohnbereich

Bad

Kuechenbereich



Flur



Schlafzimmer

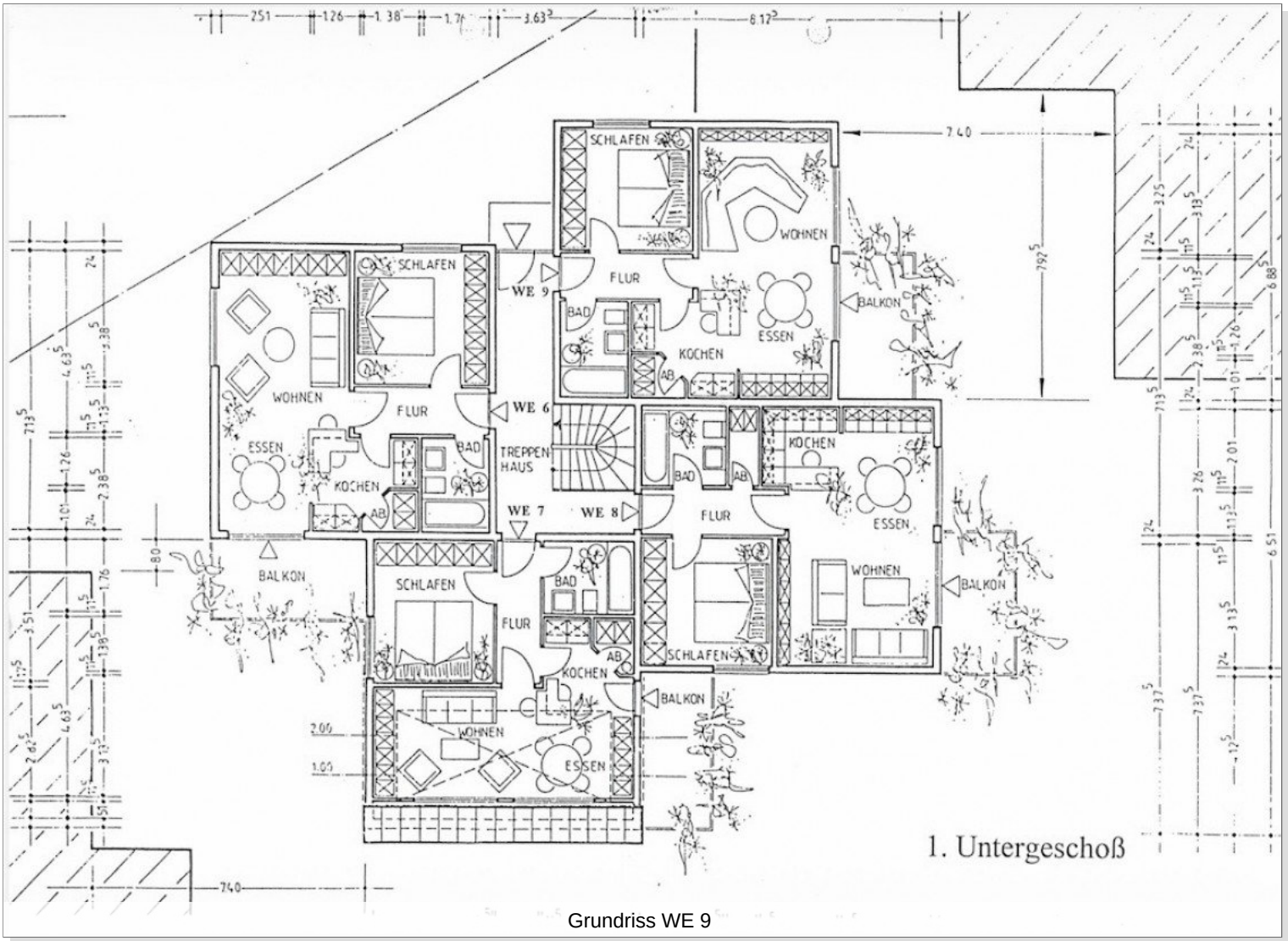
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Wohnung
> Selters
> 2 Zimmer

> 52,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379577-krbEL



Grundriss WE 9

© 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

> Wohnung
> Selters
> 2 Zimmer

> 52,15 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379577-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