

-Helle 4-Zimmer-EG-Wohnung mit schönem Balkon und Garage in Ortsrandlage-



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 65606 Villmar/ Weyer

Baujahr: 1950

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 113 m²

Nebenkosten (ca.): 240,- €

Warmmiete (ca.): 870,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 1

**Kaltmiete
€ 630,-**

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/ Weyer

> 4 Zimmer

> 113 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120378974-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	65606 Villmar/ Weyer
Baujahr	1950
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	113 m ²
Kaltmiete	630,- €
Nebenkosten (ca.)	240,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	870,- €
Kaution	1.260,00 EUR
Etage	2
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Miete 20,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	285,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2016-08-24
Energieausweis gültig bis	24.08.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1950
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Seniorenerecht	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar/ Weyer
- > 4 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120378974-krbEL



Objektbeschreibung:

Diese helle, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines 2-Parteien-Hauses auf einem Grundstück von ca. 2000 m² in direkter Ortsrandlage. Eine Gartenmitbenutzung (auch ein Nutzgarten) ist nach Absprache möglich. Eine umfassende Renovierung hat in den 80er/ 90er Jahren stattgefunden. Das Bad wurde 2021 teilerneuert und eine neue EBK mit Geräten 2019 eingebaut.

Ausstattung:

Aufteilung:
- großes Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront und Ausgang zum ca. 16 m² großen Balkon mit Markise und herrlichem Blick ins Grüne
- Schlafzimmer mit Wandtresor
- Zimmer
- Zimmer (wurde in der Vergangenheit als Esszimmer genutzt)
- Wohnküche (EBK mit Backofen, Cerankochfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Spülmaschine) mit angrenzender Speisekammer.
- Tageslicht-Bad mit gefliester Dusche, Waschbecken und WC
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat und Fliesen

Sonstiges:
- Sat-TV
- DSL-Anschluss
- Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnung
- Niedertemperaturheizung mit Außentemperaturregelung, zentrale Warm-Wasser-Versorgung von 1995
- 1 Kellerraum mit Tageslicht
- 1 Garage
- PKW-Stellplatz vor der Garage
- 1 Gemeinschaftswaschküche
- Gartenmitbenutzung
- Speicher im DG, wird nicht vermietet

In der Nebenkosten-Vorauszahlung (2 Erwachsene) sind alle Kosten enthalten, außer Strom. Eigenverantwortliche Abrechnung mit dem Energielieferanten durch den Mieter. Wasserverbrauch wird über Zähler erfasst (Differenzrechnung), Heizung über Verdunstungsmesser.

Hinweis: Die Bilder sind nicht aktuell!

Lagebeschreibung:

In direkter Ortrandlage des idyllischen Dorfes im Laubustal gelegen. Kindergarten, Busverbindungen sind vor Ort. Die Schule ist im benachbarten Villmar (4 km). In Villmar (Hauptgemeinde) sind die Supermärkte, ebenso im benachbarten Brechen (4 km) und in Oberbrechen (2 km). Hier ist auch jeweils der Bahnhof mit den Verbindungen Frankfurt/Wiesbaden/Idstein/Bad Camberg Limburg. Nach Bad Camberg ca. 15 Autominuten, nach Limburg ca. 20 Autominuten.

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. 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.

> Erdgeschosswohnung

> Villmar/ Weyer

> 4 Zimmer

> 113 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120378974-krbEL



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

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar/ Weyer
- > 4 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120378974-krbEL



Garten Bild 2



Balkon Bild 1



Garten Bild 3



Balkon Bild 2



Einfahrt



Balkon Bild 3

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar/ Weyer
- > 4 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120378974-krbEL



Treppenhaus



Wohnzimmer Bild 2



Flur



Wohnzimmer Bild 3



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 4

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar/ Weyer
- > 4 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120378974-krbEL



Wohnzimmer Bild 5



Kueche Bild 3



Kueche Bild 1



Zimmer 1 Bild 1



Kueche Bild 2



Zimmer 1 Bild 2

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar/ Weyer
- > 4 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120378974-krbEL



Zimmer 2 Bild 1



Zimmer 3 Bild 2



Zimmer 2 Bild 2



Bad Bild 1



Zimmer 3 Bild 1

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Villmar/ Weyer
- > 4 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120378974-krbEL



Bad Bild 2

