EXPOSÉ

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort - stilvolle DHH mit besonderem Flair



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 65606 Villmar

Baujahr: 1909

Letzte Modernisierung: 2018

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 80 m²

Grundstücksfläche (ca.): 139 m²

Anzahl Etagen: 2

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 285.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	65606 Villmar
Baujahr	1909
Letzte Modernisierung	2018
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80 m²
Grundstücksfläche (ca.)	139 m²
Kaufpreis	285.000,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	166,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-10-30
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1909
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
barrierefrei	nein
Keller (ca.)	36,08 m²

Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL



In zentraler Lage von Villmar präsentiert sich diese besondere Doppelhaushälfte als gelungene Verbindung aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.
Das ursprünglich in Fachwerkbauweise errichtete Haus begeistert durch seinen individuellen Charakter, liebevoll erhaltene Altbaudetails und moderne Ausstattungsakzente. Zwischen 1999 und 2005 wurde die Immobilie umfassend saniert und renoviert. Weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfolgten in den Jahren 2016 und 2018.
Das Ergebnis ist ein Wohnambiente mit Persönlichkeit. Traditionelle Elemente treffen auf klare Linien und eine zeitlose Gestaltung. Hochwertige Bodenbeläge, eine geschmackvolle Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept verleihen dem Haus eine besondere Wohnqualität.
Mit seiner Aufteilung und Größe eignet sich die Immobilie ideal für ein bis drei Personen, die ein individuelles Zuhause mit Charakter und gehobenem Wohnanspruch suchen.
Ein weiteres Plus ist die seitlich und rückwärtig gelegene, gepflasterte Hoffläche. Teilbereiche lassen sich wunderbar als geschützter Freisitz gestalten und bieten zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien.

Ausstattung:

Aufteilung:

Erdgeschoss:
Einladende Diele mit stilvoller Echtholztreppe als besonderem Blickfang
Wohnküche mit Einbauküche und angrenzendem Zugang zum Schlafzimmer
Modernes Tageslichtbad mit großzügiger, ebenerdiger Dusche (1,00m x 1,40m), Waschbecken und WC (Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden)
Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl

Dachgeschoss:
kleiner Flur mit charakteristischen Holzdielen
Großzügiger Wohn-/ Essbereich mit französischem Balkon (Glaselement), der für einen helle und freundliche Atmosphäre sorgt
Weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
Zugang zum Speicher (Einschubtreppe)

Kellergeschoss:
Der historische Bruchsteinkeller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellfläche
Flur
Vorratsraum
Durchgangsraum
Heizungsraum

Sonstiges:
hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Holzdielen, Fliesen und Vinyl
Einbauküche Gegensprechanlage
Glasfaseranschluss
Sat-TV
Fachwerkunterkonstruktion mit Außenputz und ca. 12cm Mineralfaserdämmung
Satteldach mit Zwerchhaus, und Schiefereindeckung
Dachstuhl vermutlich Originalbestand, Dachdämmung mit ca. 16cm Klemmfilz
Holzfenster (2005, 2018) im Erdgeschoss dreifach, im Obergeschoss zweifach verglast
Außenfensterbänke Alu
Innenfensterbänke Botticino Marmor
Elektrische Rollläden
Dachflächenfenster mit solarbetriebenem Sonnenschutz und Rollläden
Haustür aus Holz (2018)
Öl-Zentralheizung (Olymp Niedertemperatur-Kessel, Baujahr 1999) mit Warmwasserbereitung
Öltank mit ca. 2.800 Liter Fassungsvermögen (1999)
Erneuerung der Elektro-, Wasser und Abwasserleitungen im Jahr 2018
Schall- und Wärmedämmung der gemeinsamen Trennwand zur Nachbarhälfte
Kellerdeckendämmung mit ca. 5cm Wärmedämmplatten

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler, zugleich ruhiger Lage der Kerngemeinde Villmar. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur und verbindet angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen sind vor Ort vorhanden.
Auch die Verkehrsanbindung ist attraktiv. Niederbrechen mit seinem Bahnhof und den Eilzugverbindungen in Richtung Frankfurt und Limburg erreichen Sie in etwa fünf Autominuten. Die Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt rund 45 Minuten.
Der ICE-Bahnhof Limburg sowie die Autobahnanschlussstelle Bad Camberg an der A3 in Richtung Köln sind je nach Verkehrslage in ca. 10 bis 15 Autominuten erreichbar. Die Anschlussstelle Bad Camberg in Richtung Frankfurt erreichen Sie in etwa 15 Minuten.
Wiesbaden liegt ca. 35 Autominuten entfernt, Frankfurt ist alternativ über die B8 in etwa 50 Minuten erreichbar.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

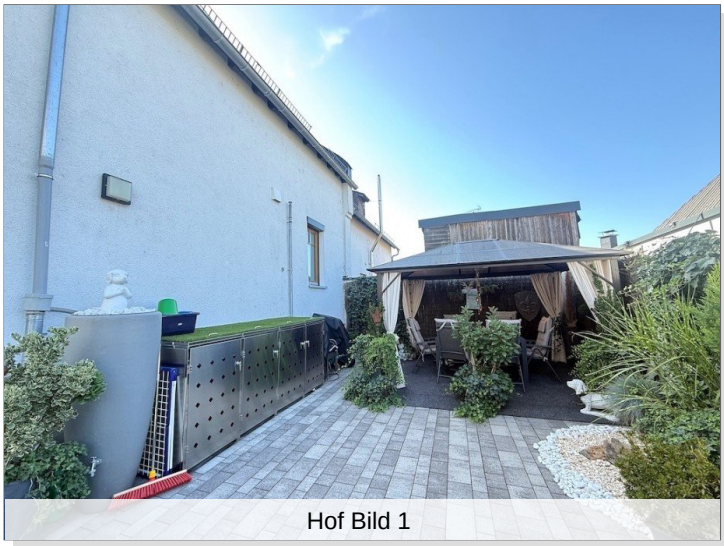
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL



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

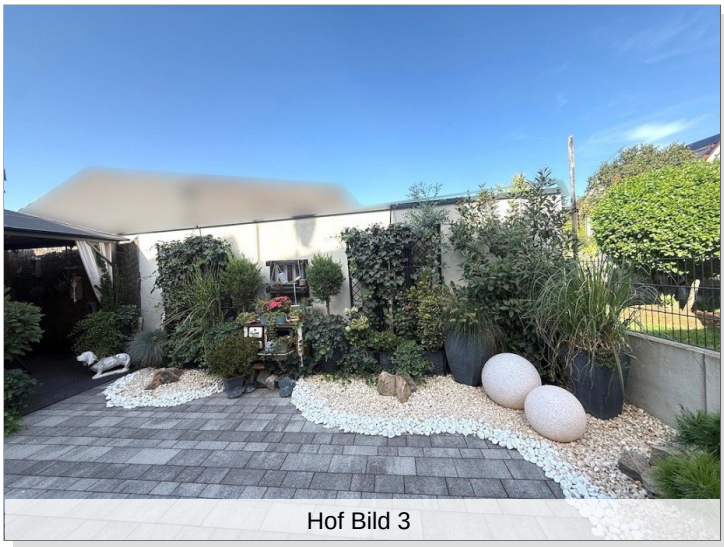
Objektbilder:



Hof Bild 1



Hof Bild 2



Hof 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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL

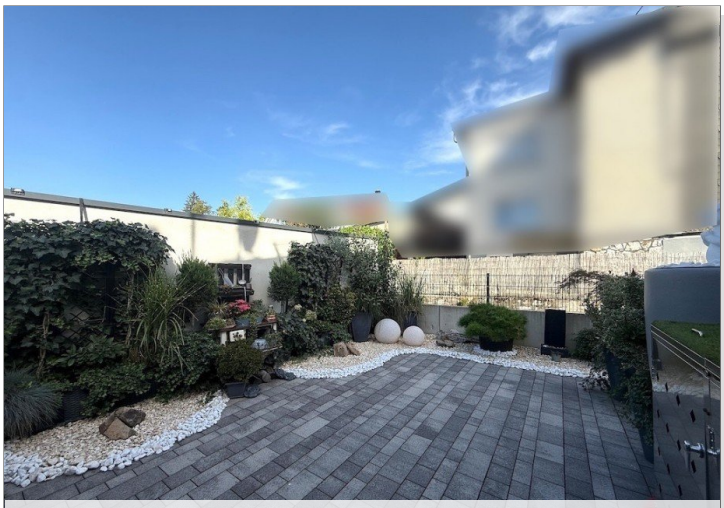




Hof Bild 4



Hof Bild 7



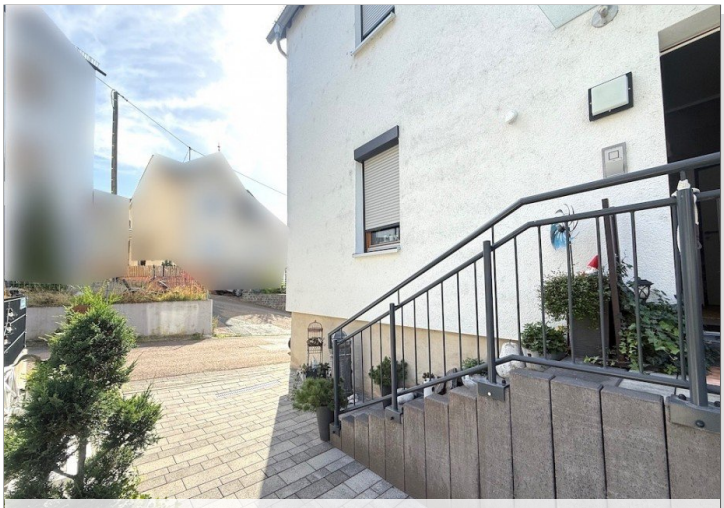
Hof Bild 5



Eingangsbereich Bild 1



Hof Bild 6



Eingangsbereich Bild 2

© 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

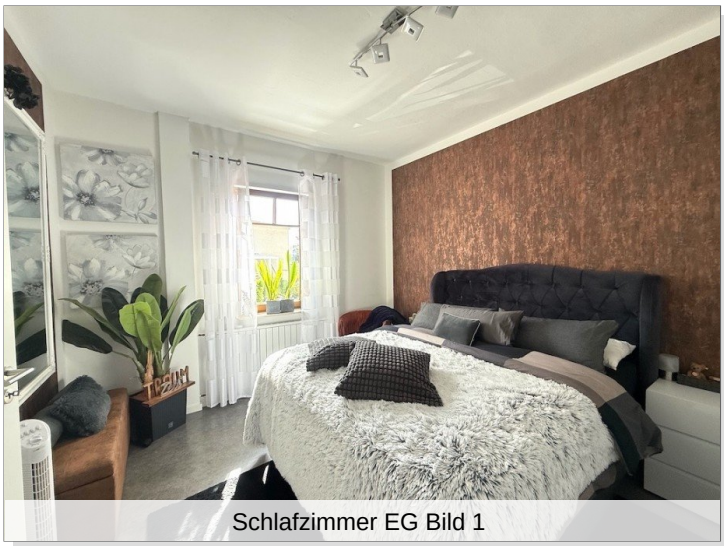
> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL



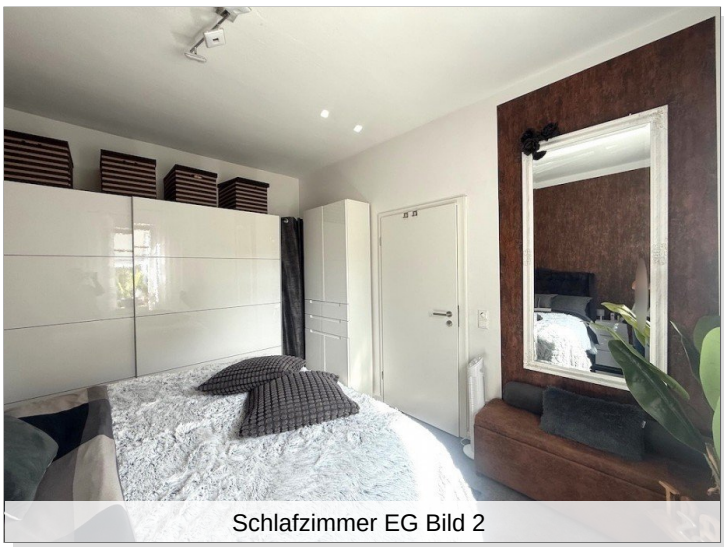

Kueche EG Bild 1


Kueche EG Bild 4


Kueche EG Bild 2


Schlafzimmer EG Bild 1


Kueche EG Bild 3


Schlafzimmer EG Bild 2

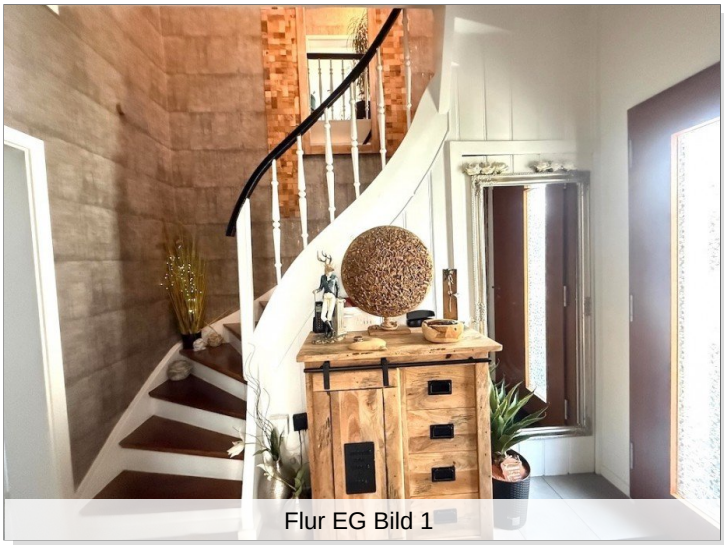
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL





Flur EG Bild 1



Bad EG Bild 1



Flur EG Bild 2



Bad EG Bild 2



Flur EG Bild 3



Bad EG 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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL

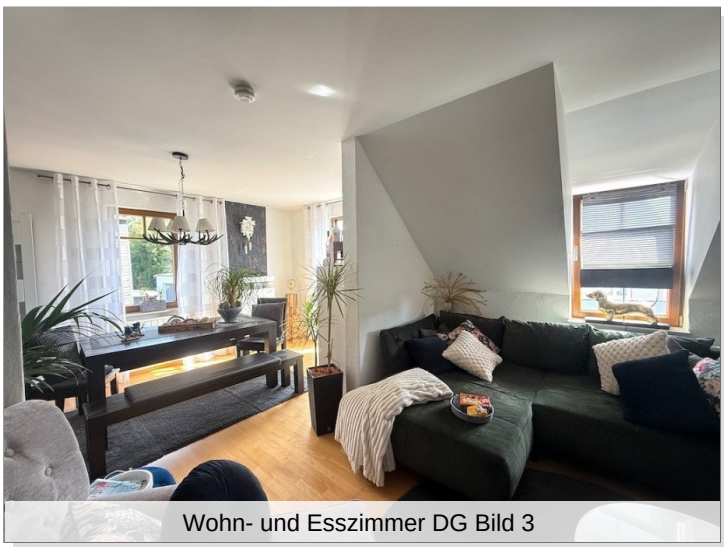


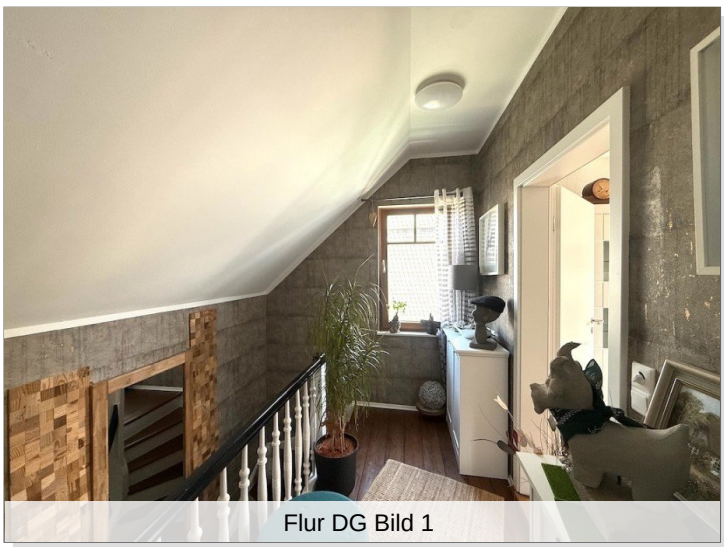

Wohn- und Esszimmer DG Bild 1


Wohn- und Esszimmer DG Bild 4


Wohn- und Esszimmer DG Bild 2


Wohn- und Esszimmer DG Bild 5


Wohn- und Esszimmer DG Bild 3


Flur DG 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

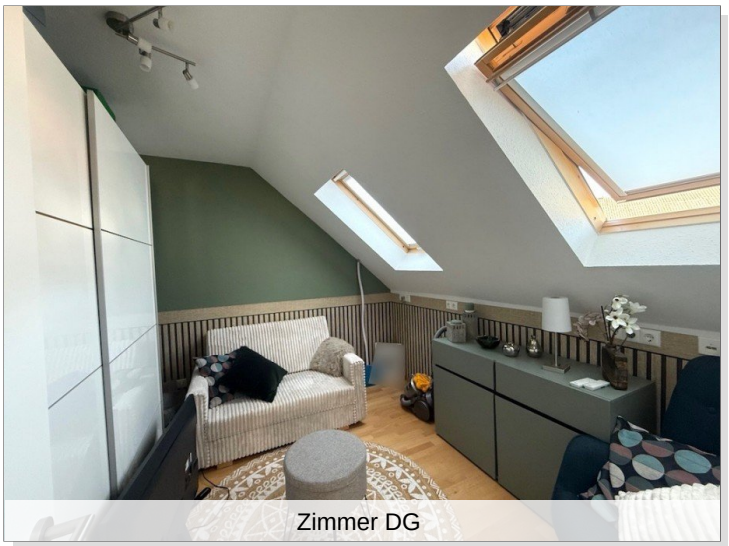
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL





Flur DG Bild 2



Zimmer DG

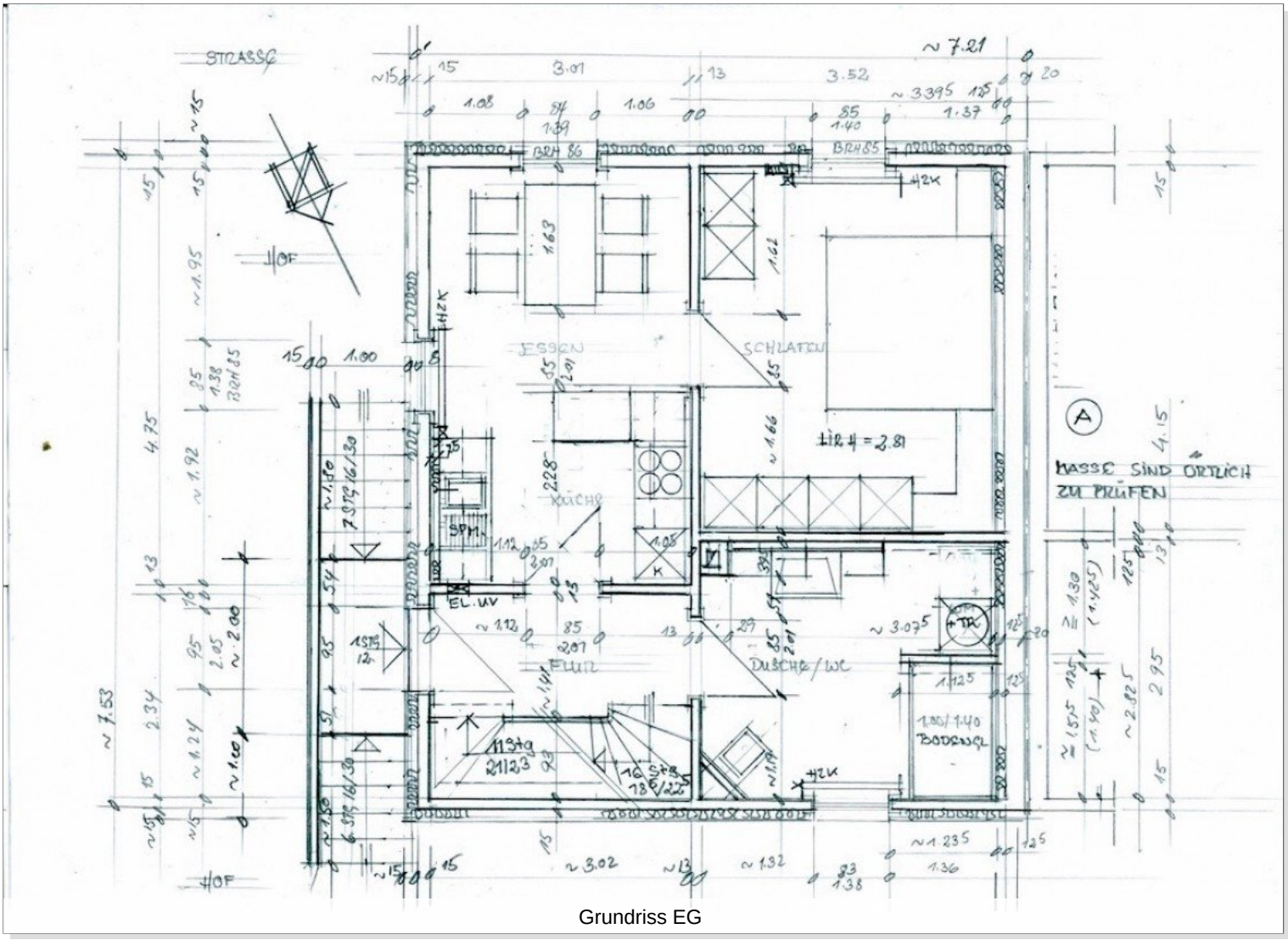
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL





Grundriss EG

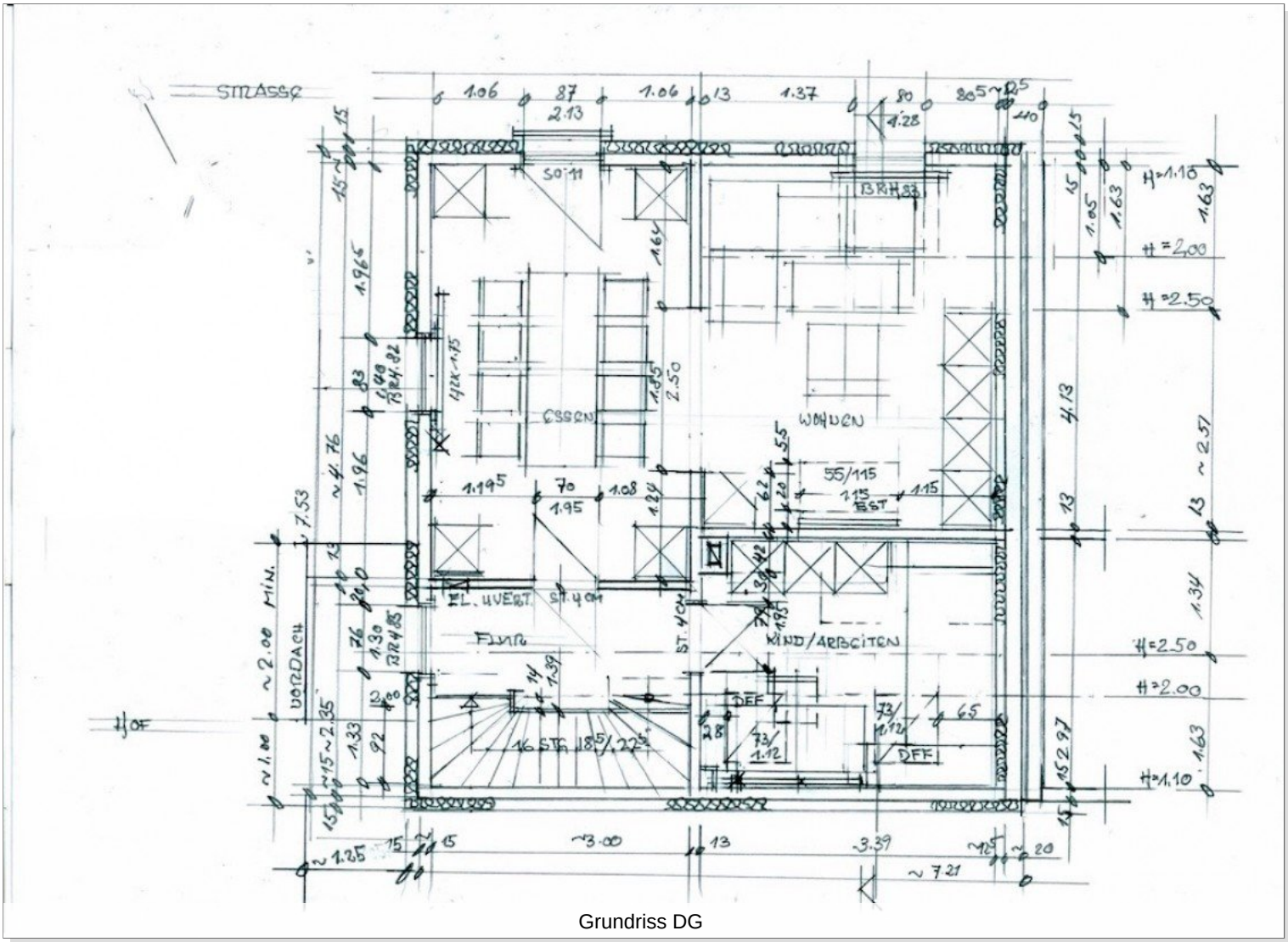
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL





Grundriss DG

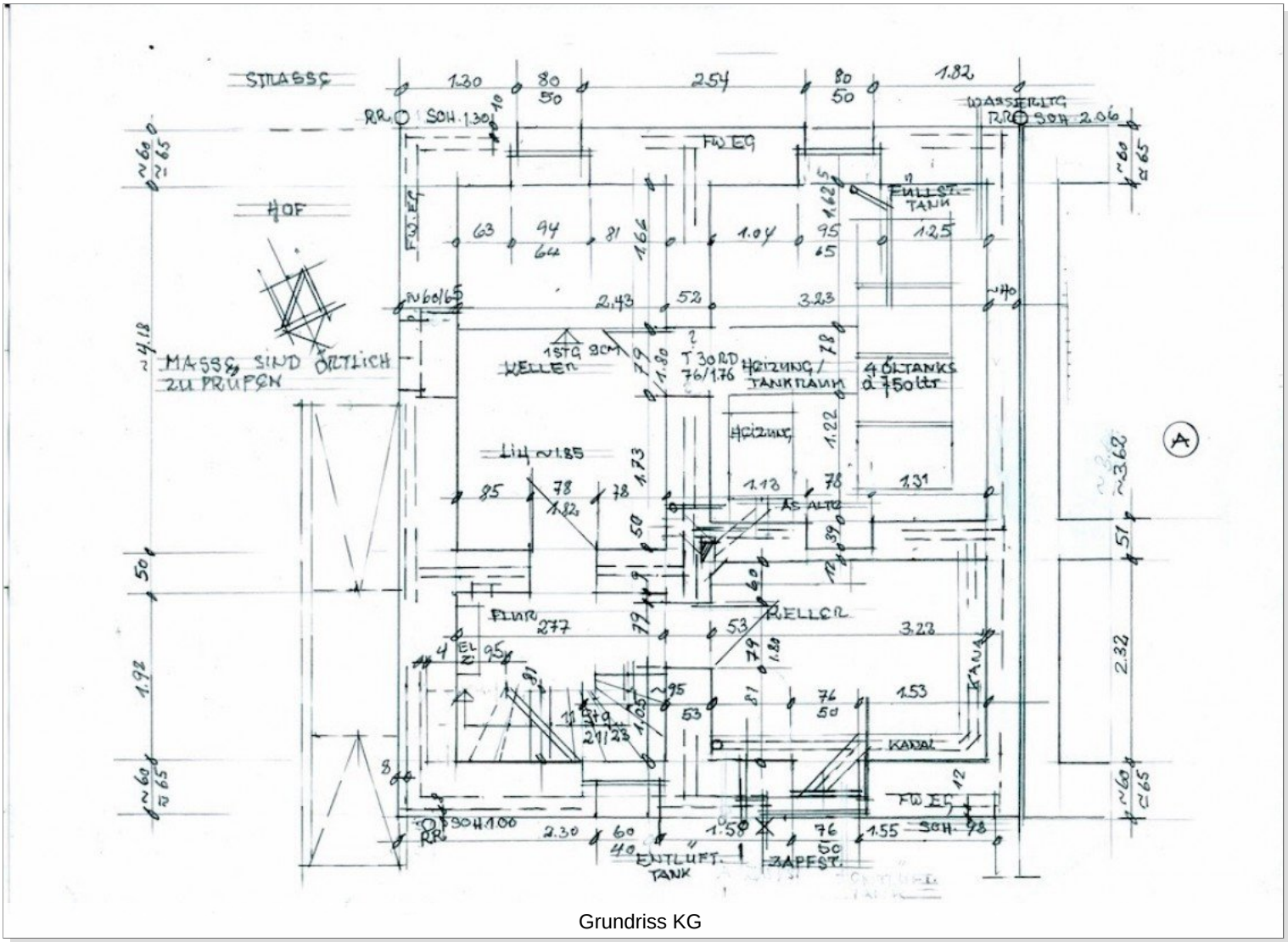
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-krbEL





Grundriss KG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Villmar
> 3 Zimmer
> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379589-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