



IMMOKAI
REAL ESTATE

Vielseitig nutzbar: 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung und Highspeed-Glasfaser-Anschluss

Objekt: 202465618 H | 65618 Selters-Haintchen

Dieses charmante 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und moderne Annehmlichkeiten. Genießen Sie den Komfort eines gepflegten Hauses, profitieren Sie von einem zusätzlichen Bauplatz und profitieren Sie von einem schnellen Glasfaseranschluss. Ideal für Familien, Investoren oder alle, die ein großzügiges und zukunftsicheres Zuhause suchen.



IMMOKAI
Real Estate

www.immokai.de

Mehr Infos

0163.6965400

02241.2507575

info@immokai.de

Daten & Fakten

Objekt	2024665618
Kaufpreis Außen-	339.000 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Wohnfläche	183 m ²
Anzahl Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 700 m ²
Gäste WC	2
Befuerung	Öl

Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Fliesen, Laminat, Naturstein, Vinyl
Fenster	Isolierverglasung, Kunststoff
Stellplätze	Garage + Stellplatz
Balkone	Ja
Wintergarten	Nein
Verfügbar ab	sofort
Keller	Ja

Ausstattung

- Kunststofffenster, Isolierverglastes Haus, neu 2009
- Hauseingangstüre, neu 2009
- Türzargen und Zimmertüren , neu OG 2016
- Öl-Zentralheizung (Öl) Fa. Buderus von 2000
- Dachpappe / Gauben erneuert 2008
- Bodenbelag, Fliesen, Laminat, Naturstein, Vinyl
- Badezimmer + WC, Sanitär neu OG 2016
- Balkone
- Einzelgarage, Stellplatz

Aufteilung

Erdgeschoss: Flur, Wohn-/Esszimmer, große Küche mit Balkon Ausgang, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Duschbad, Gäste-WC

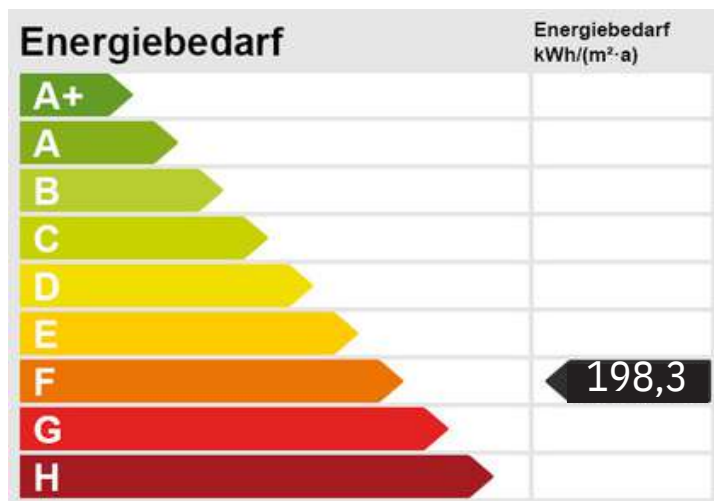
Obergeschoss: Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Duschbad, Gäste-WC

Dachboden: Ausbaureserve

Kellergeschoss: 2 x Kellerräume, Heizungsraum / 1 x Einliegerwohnung, Büros oder einfach nur zusätzlichen Raum

Zustand & Energieausweis

Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis 198,6
Endenergiebedarf	kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	16.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Warmwasser enthalten	Nein



Beschreibung

Erdgeschoss:

Die Erdgeschosswohnung besticht durch ihre großzügige Fläche von ca. 96 m² sowie einen angenehmen hellen Balkon. Die Räumlichkeiten sind gepflegt und wurden 2009 mit neuen Isolierfenstern und Heizkörpern ausgestattet. Die Böden sind mit Vinyl und Fliesenbelägen versehen.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwartet Sie eine Wohnung mit einer Fläche von ca. 83 m² sowie einem zusätzlichen Balkon, der viel Licht hereinlässt. Die Räume sind äußerst gepflegt und wurden 2009 mit neuen Isolierfenstern ausgestattet. 2016 wurden sämtliche Versorgungsleitungen erneuert, Heizkörper ausgetauscht, ebenfalls alle Türzargen sowie Zimmertüren wurden neu eingebaut. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden ebenfalls komplett erneuert, inklusive neuer Fliesen und Sanitärinstallationen. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgelegt.

Untergeschoss: (Mehrwert Wohnraum)

Das Untergeschoss bietet eine Vielzahl an zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten und kann je nach Bedarf als Einliegerwohnung, Büro oder zusätzlicher Wohn- bzw. Arbeitsraum mit eigenem Badezimmer umgestaltet werden, sowie einem separaten Hauseingang. Diese Flexibilität ermöglicht es, den Raum individuell anzupassen und optimal zu nutzen.

Insgesamt bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und Potenziale für Sie und Ihre Familie. Ob Sie sich für eine Einliegerwohnung, Büros oder einfach nur zusätzlichen Raum entscheiden - hier können Sie Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Grundstück:

Das Grundstück umfasst eine großzügige Fläche von ca. 700 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige und naturnahe Lage schafft ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen und Gestalten. Ob als gepflegter Garten, Freizeitbereich oder mit Raum für zukünftige bauliche Ideen – das Grundstück überzeugt durch sein Potenzial und seine harmonische Einbettung in die Umgebung.

Wir laden Sie herzlich ein, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und dieses einzigartige Angebot näher kennenzulernen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen!

Lage und Beschreibung der Immobilie in Selters-Haintchen (65618) Taunus

Selters-Haintchen ist eine charmante und ruhige Gemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, die durch ihre attraktive Lage sowohl für Familien als auch für Investoren interessant ist. Die Umgebung bietet eine hervorragende Lebensqualität und ist gut an wichtige Infrastrukturen angebunden.

Lage und Infrastruktur:

- **Kindergärten:** In Selters-Haintchen gibt es mehrere Kindergärten, die Sie bequem erreichen können. Der nächstgelegene Kindergarten in Selters ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch in den umliegenden Orten wie Diez und Limburg finden Sie weitere Kindergärten, die innerhalb von ca. 15-20 Minuten Fahrtzeit erreichbar sind. Diese Einrichtungen bieten eine gute frühkindliche Betreuung und sind ideal für Familien mit kleinen Kindern.
- **Schulen:** In Selters-Haintchen sowie in den umliegenden Orten finden Sie mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Die nächstgelegene Grundschule in Selters erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto, während weiterführende Schulen in Limburg und Diez innerhalb von etwa 20-25 Minuten erreichbar sind.
- **Geschäfte:** Der Ort bietet eine Vielzahl von lokalen Geschäften, Supermärkten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Größere Einkaufszentren und -möglichkeiten befinden sich in Selters (ca. 5 Minuten Fahrt) sowie in Limburg (ca. 15 Minuten Fahrt).
- **Autobahnanbindung:** Die Anbindung an die Autobahn A3 ist ideal. Sie erreichen die Autobahnauffahrt in etwa 10 Minuten, was eine schnelle Verbindung zu großen Städten wie Frankfurt am Main (ca. 45 Minuten Fahrt) und Köln (ca. 60 Minuten Fahrt) ermöglicht. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist besonders vorteilhaft für Pendler und Geschäftsreisende.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Selters-Haintchen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Busverbindungen bringen Sie in ca. 10 Minuten zu den nächstgelegenen Bahnhöfen, von wo aus Sie schnell Zugang zum regionalen und überregionalen Zugverkehr haben.



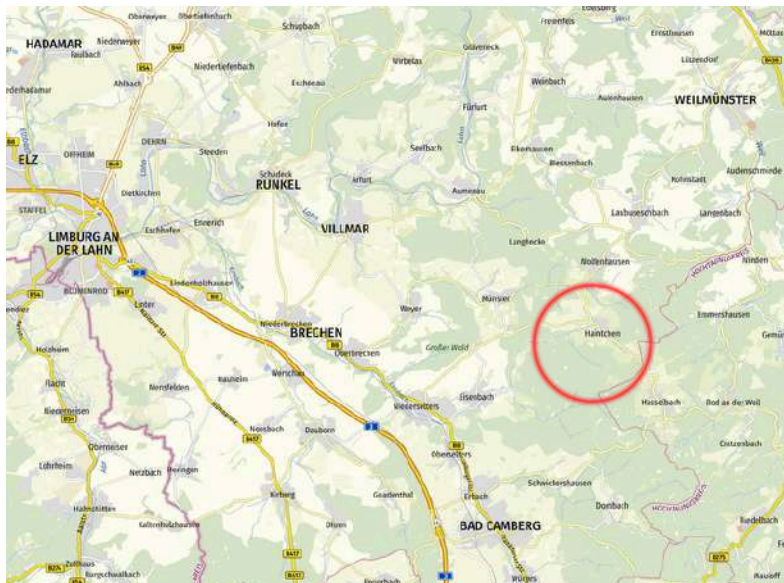
Region

Selters-Haintchen bietet eine ausgewogene Mischung aus **Lebensqualität** und beruflichen Möglichkeiten.

Die Region ist bekannt für ihre ruhige und idyllische Lebensweise, die ideal ist für **Familien** und **Naturliebhaber**. Gleichzeitig ist Selters-Haintchen gut an das **regionale** Verkehrsnetz angeschlossen, insbesondere durch die Nähe zur **Autobahn A3**, die eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Limburg an der Lahn und Wetzlar ermöglicht.

Dies erleichtert Pendler, die in den umliegenden **Wirtschaftszentren** arbeiten, den täglichen **Arbeitsweg**. Trotz seiner ländlichen Atmosphäre bietet Selters-Haintchen eine solide Infrastruktur mit kleinen lokalen Geschäften, Bauernmärkten und Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf decken.

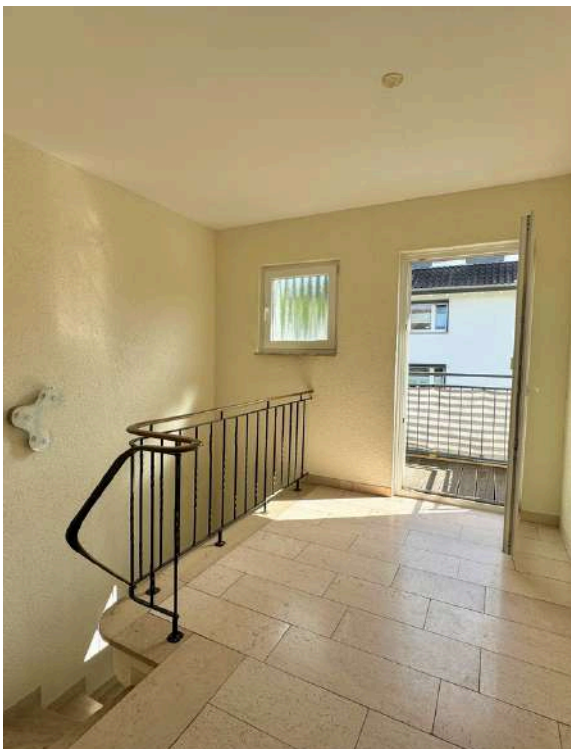
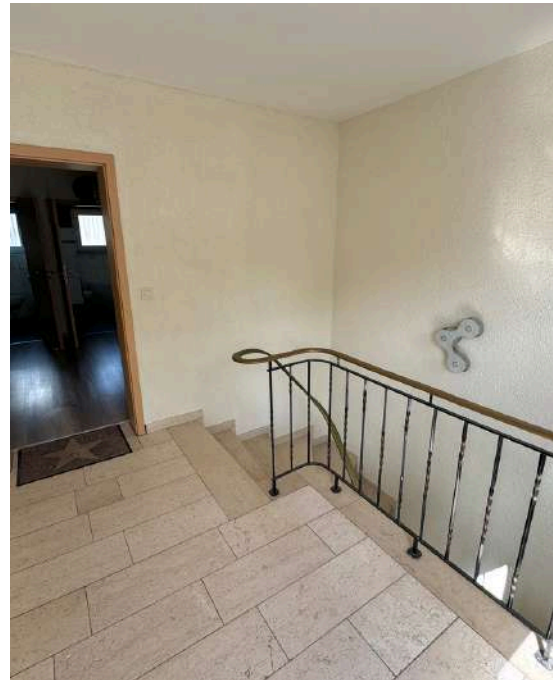
Insgesamt ist Selters-Haintchen eine **attraktive** Option für diejenigen, die eine ausgeglichene Lebensweise suchen, die die Vorzüge des Landlebens mit einer guten **Anbindung** an die **Arbeitswelt** vereint.





Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2000 installiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand, trotz ihres Alters. Sie wurde regelmäßig gewartet und gepflegt, um eine optimale Leistung und Zuverlässigkeit zu gewährleisten. Diese bewährte Heizungsanlage hat über die Jahre hinweg behagliche Wärme in der gesamten Immobilie bereitgestellt und wird auch weiterhin für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Zusätzlich zur Heizungsanlage wurde das Warmwasser über einen Durchlauferhitzer bereitgestellt, der ebenfalls gut gewartet wurde, um eine kontinuierliche Versorgung mit warmem Wasser zu gewährleisten. Trotz des Baujahres 2000 ist die Heizungsanlage technisch auf dem neuesten Stand und bietet eine effiziente und zuverlässige Lösung für die Beheizung und Warmwasserversorgung Ihrer Immobilie im Jahr 2024.

Hausflur



Flur



Hausansicht



Hausansicht



Gartenansicht



Gartenansicht

Obergeschoss



Flur 1.OG



Obergeschoss



Wohnzimmer



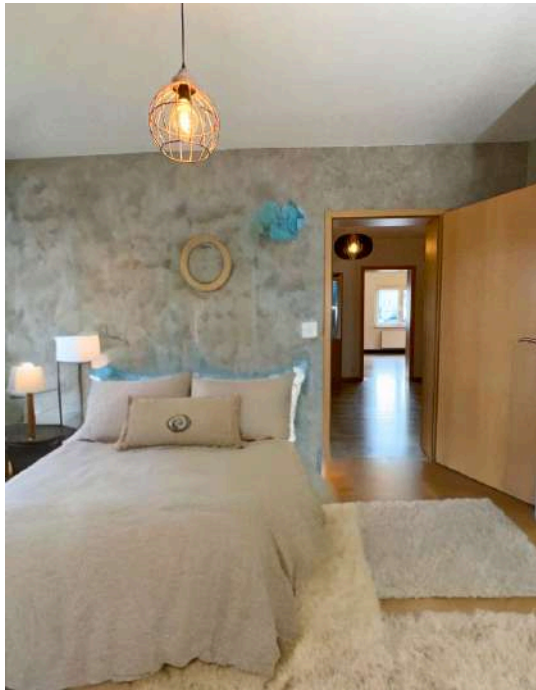
Obergeschoss



Küche



Obergeschoss



Schlafzimmer 1



Obergeschoss



Schlafzimmer 2



Obergeschoss



Badezimmer mit Eckwanne



Obergeschoss



BGäste WC



Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss WG



Erdgeschoss



Wohnzimmer EG



Erdgeschoss



Küche EG



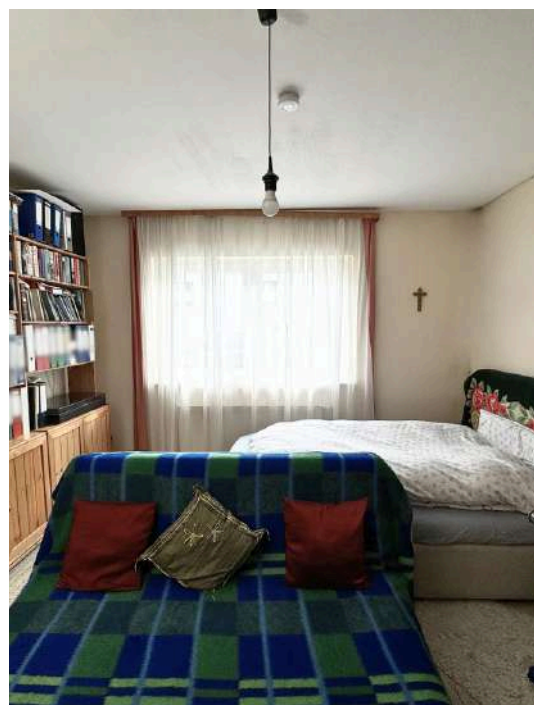
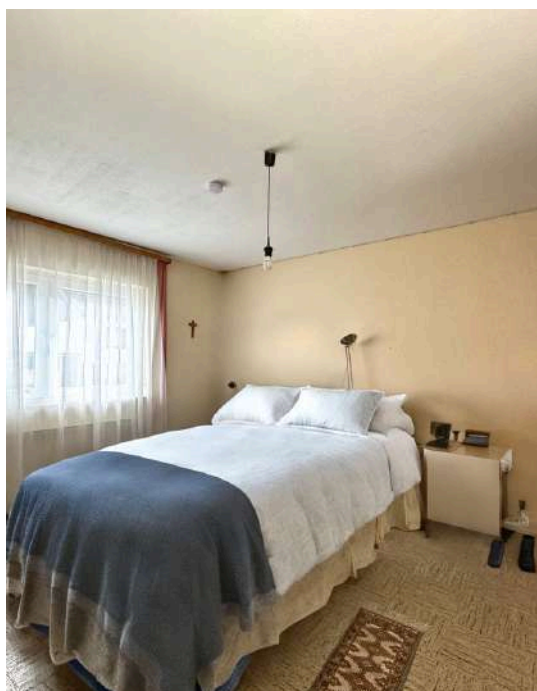
Erdgeschoss



Schlafzimmer EG



Erdgeschoss



Schlafzimmer 2 EG



Erdgeschoss



Badezimmer EG



Erdgeschoss



Gäste WC EG

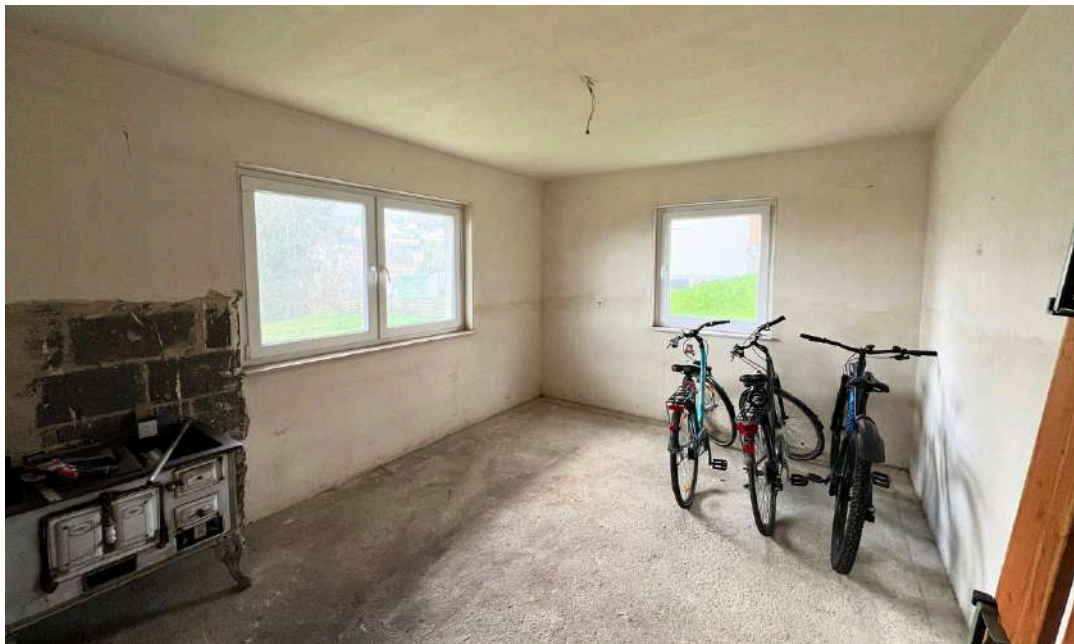
Untergeschoss



Untergeschoss mit Wohnpotenzial Zimmer 1



Untergeschoss



Untergeschoss mit Wohnpotenzial Zimmer 2



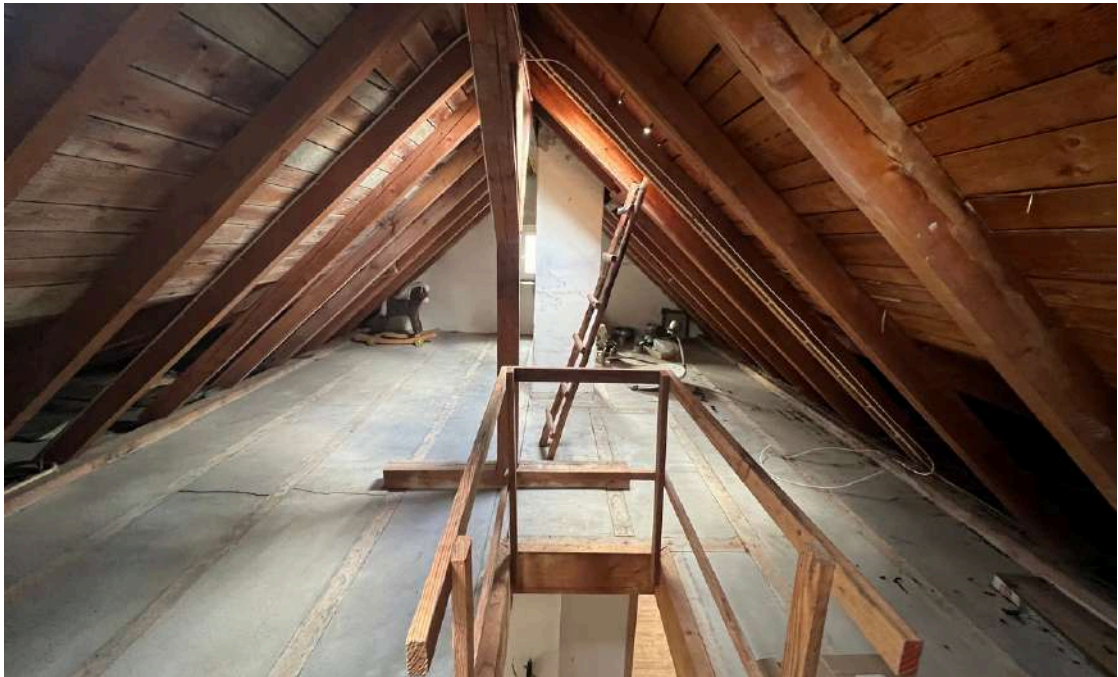
Untergeschoss



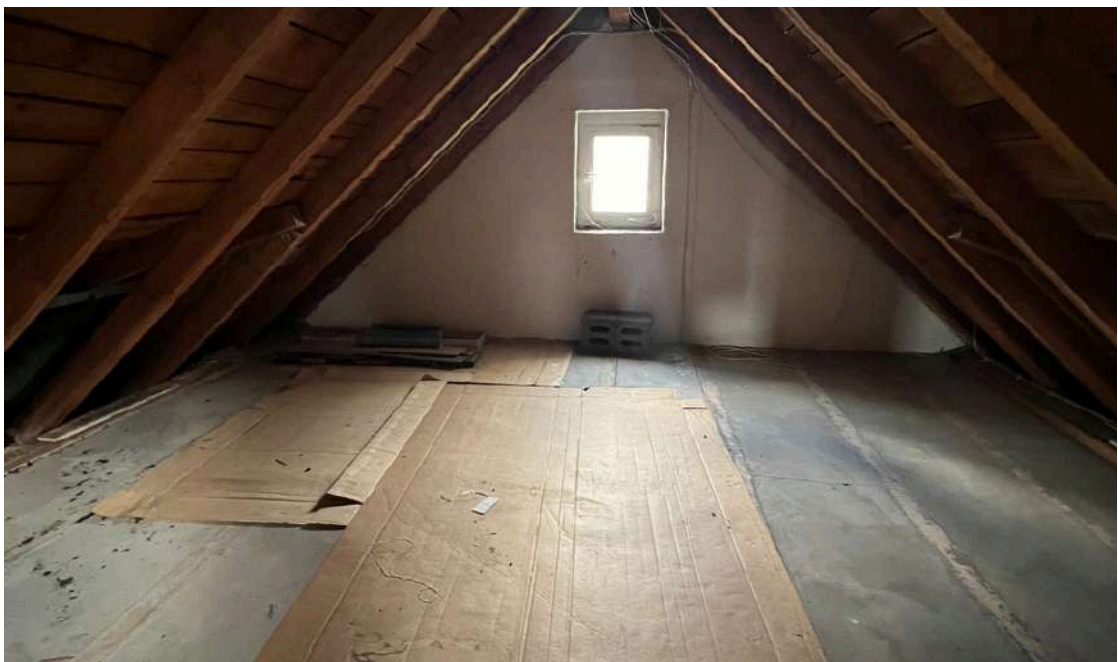
Untergeschoss = Bad



Dachboden



Dachboden



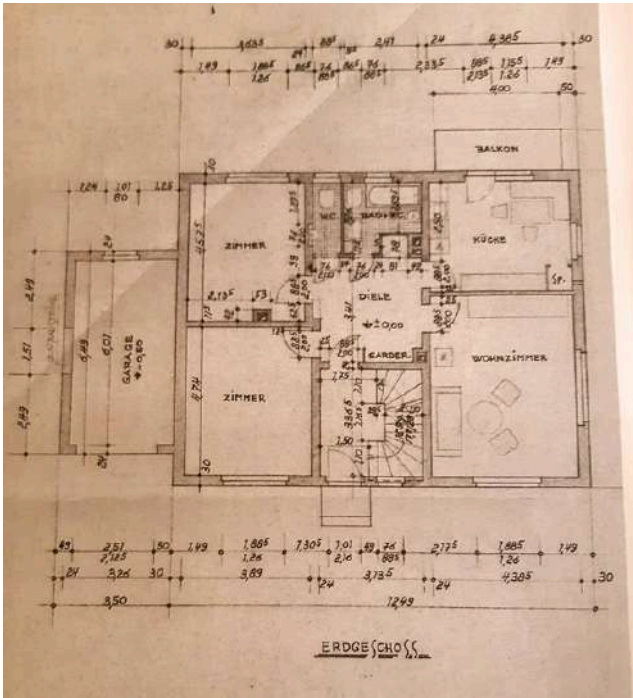


Garage

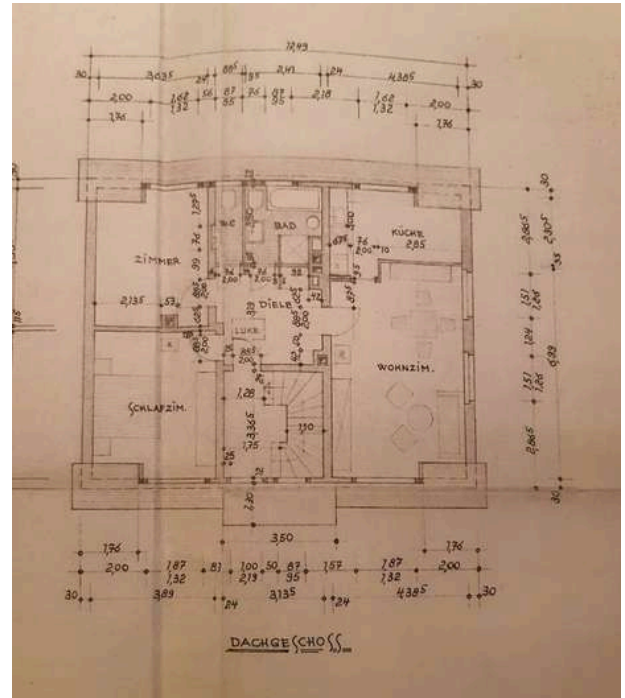


Garage

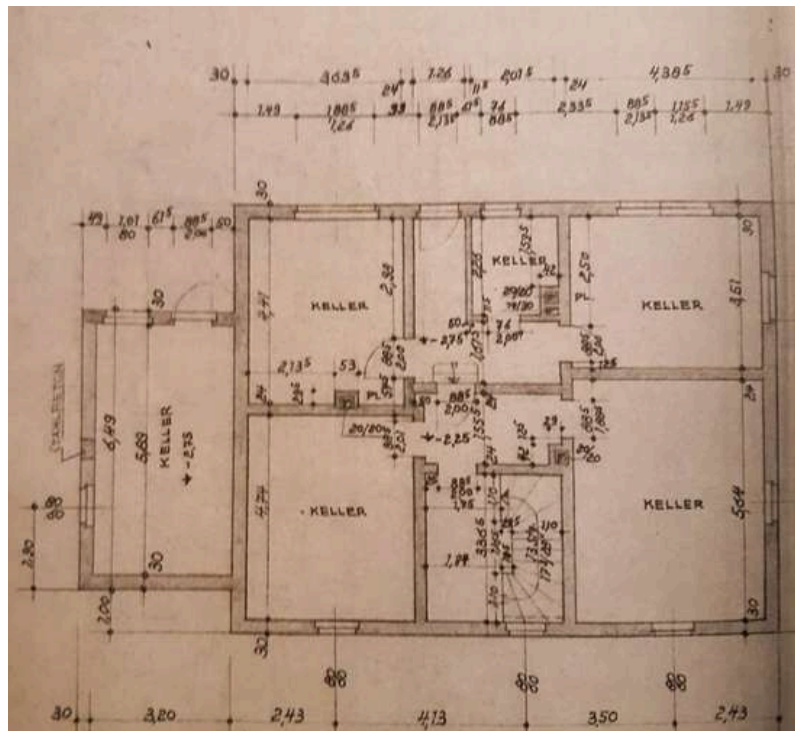
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss / Keller / Garage