



Charmantes Wohnhaus in Selters-Eisenbach

Wohnfläche: insgesamt ca. 63 m²

Garage

Grundstück: 68 m²



Verkauf im Bieterverfahren

Startpreis: 115.000 €

Maklerprovision: 3,6 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Windstark Immobilien



Ihre Maklerin: Beata Wytrazek

Tel.: 0 152 54 24 60 69

E-mail: windstark@windstark.de

www.windstark.de

Das Anwesen



- **Wohnfläche:** Ca. 63 m² auf drei Etagen, plus ausgebautes Dachgeschoss
- **Grundstück:** 69 m²
- **Baujahr:** Ca. 1900, Erweiterung 1965, Sanierung 2006 bis 2008
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Rollläden
- **Heizung:** Gasheizung mit elektronischem Thermostat
- **Bodenbeläge:** Geflieste Böden im Bad und Korkböden in anderen Bereichen, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen
- **Sichtbare Holzbalken:** Ein besonderes Ambiente mit viel sichtbarem Holz, das den Charme des Hauses unterstreicht

Dieses charmante Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Wohnfläche von ca. 63 m² bietet eine gemütliche und praktische Wohnlösung auf einem 69 m² großen Grundstück. Ursprünglich um 1900 erbaut, wurde das Haus 1965 erweitert und 2006 bis 2008 umfassend saniert und modernisiert, um modernen Wohnkomfort zu gewährleisten. Eine Garage für das Auto bietet zusätzlichen Stauraum. Das Haus zeichnet sich durch eine pflegeleichte Größe und einen gut durchdachten Grundriss aus, der die vorhandene Fläche optimal nutzt.

Ideal geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein kompaktes, aber gemütliches Zuhause suchen. Das Haus ist besonders attraktiv für Menschen, die wenig Platzbedarf haben und den Charme eines eigenen Zuhauses in ländlicher Umgebung schätzen, ohne großen Aufwand für Gartenpflege betreiben zu müssen.

Die Lage im malerischen Taunusgebirge bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Bewohner können die umliegende Landschaft als erweiterten "Garten" nutzen und die Ruhe und Schönheit der Umgebung genießen.



Ausstattung



- **Fenster:** Kunststofffenster mit Rollläden
- **Heizung:** Gasheizung mit elektronischem Thermostat
- **Bodenbeläge:** Geflieste Böden im Bad und Korkböden in anderen Bereichen, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen
- **Sichtbare Holzbalken:** Ein besonderes Ambiente mit viel sichtbarem Holz, das den Charme des Hauses unterstreicht
- **Treppe:** Holztreppe, die sich stilvoll durch das gesamte Haus zieht

Durch eine **geschickte Raumgestaltung von 63 m² Wohnfläche** lässt sich auch auf wenig Raum viel Komfort schaffen.

Erdgeschoss:

- Voll ausgestattete neuwertige Küche
 - Modernes Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und freundlichem Design
- Praktische Nische für Heizung und Waschmaschine

Obergeschoss:

- Offener Wohnbereich, der als Büro und Wohnzimmer genutzt werden kann, dank großer bodentiefer Fenster lichtdurchflutet
- Schlafzimmer

Dachgeschoss:

- Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Raum, der als Ruhebereich oder Schlafgelegenheit dienen kann
- Da die Deckenhöhe unter 2 Meter liegt, zählt dieser Bereich nicht zur offiziellen Wohnfläche, bietet jedoch zusätzlichen Nutzraum

Keller:

- Ein kleiner Keller, ideal für technische Anlagen und als Stauraum für Wasserinstallationen

Garage:

- Die Garage im Erdgeschoss bietet nicht nur Platz für ein Auto, sondern auch zusätzlichen Stauraum für z.B. Fahrräder oder Werkzeuge

Der Verkauf



Verkaufsprozess im Bieterverfahren

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens:

Startpreis: 115.000 Euro

Besichtigungstermine: Interessierte Käufer haben die Möglichkeit, die Immobilie eingehend zu besichtigen.

Besichtigungstermine finden nach Absprache am 12.10.2024 samstags zwischen 10.30 Uhr bis 15.00 Uhr statt.

Abgabe der Gebote: Nach den Besichtigungen können Interessenten bis zum 31.10.2024 ihre Gebote schriftlich per E-Mail an windstark@windstark.de einreichen.

Zuschlagsentscheidung: Die Entscheidung über den Zuschlag wird bis zum 07.11.2024 getroffen.

Die Lage und die Stadt



Selters-Eisenbach liegt idyllisch im Taunusgebirge und bietet eine hohe Lebensqualität durch seine ruhige, ländliche Lage und die Nähe zur Natur. Das charmante Dorf ist ideal für Naturliebhaber, mit zahlreichen Wanderwegen und Freizeitmöglichkeiten im Taunus.

Gleichzeitig ist es gut angebunden: Limburg (20 km), Bad Camberg (10 km) und Frankfurt (60 km) sind leicht erreichbar, wodurch Pendeln problemlos möglich ist. Selters-Eisenbach bietet eine gute Grundversorgung vor Ort. Im Dorf und der näheren Umgebung gibt es kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Bäckereien, Metzgereien und Lebensmittelgeschäfte. Größere Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte sind in den nahegelegenen Städten Bad Camberg (ca. 10 km) und Limburg (ca. 20 km) leicht zu erreichen.

Neben den Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Selters-Eisenbach auch eine ärztliche Grundversorgung, Apotheken und einige Restaurants sowie Cafés. Für Familien stehen Kindergärten und Grundschulen in der Nähe zur Verfügung. Weiterführende Schulen und größere medizinische Einrichtungen sind in den benachbarten Städten gut erreichbar.

Kulturell bieten die umliegenden Städte Fachwerkarchitektur, historische Sehenswürdigkeiten und regelmäßige Veranstaltungen.

Die Region ist ein attraktiver Standort für Berufspendler und bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Wohnen und städtischer Nähe.

Fotogalerie

Hausansicht



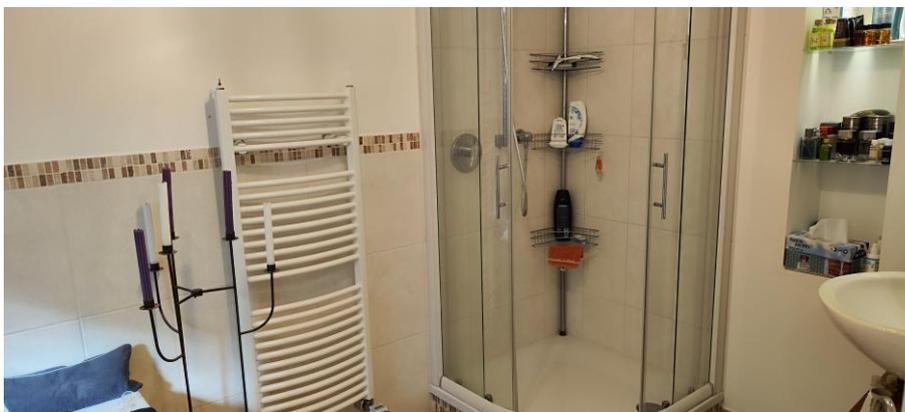
Fotogalerie

Holzelemente



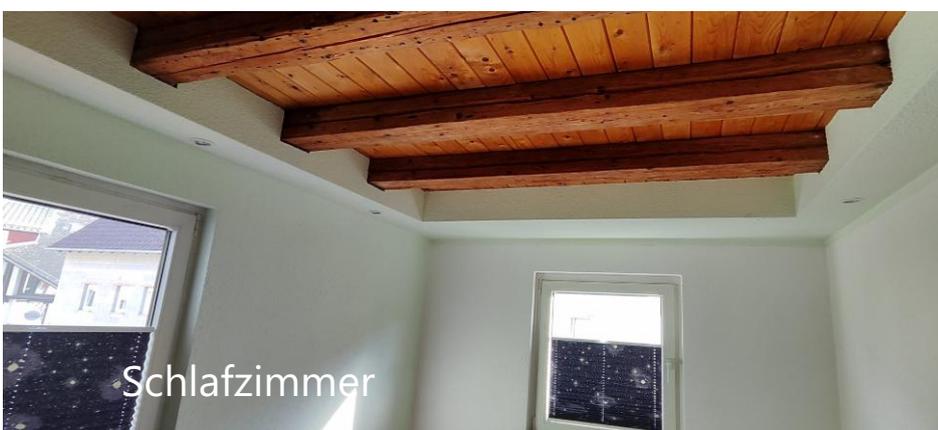
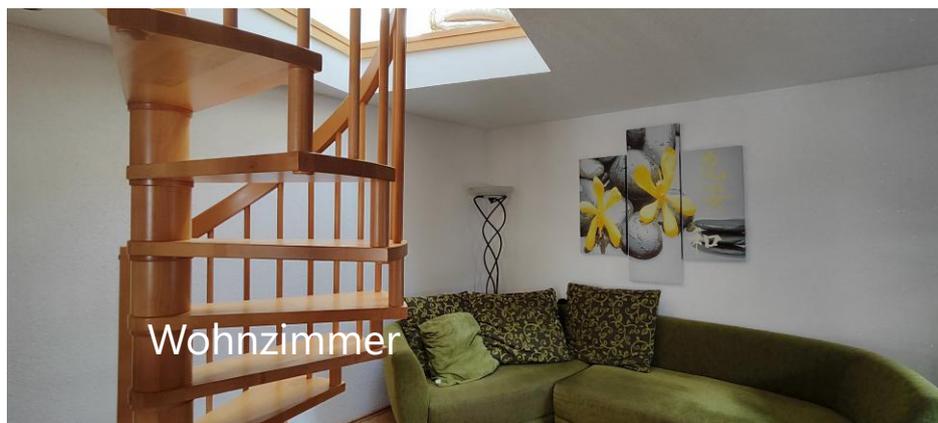
Fotogalerie

Erdgeschoss: Küche und Badezimmer



Fotogalerie

Obergeschoss



Fotogalerie

Dachgeschoss



Fotogalerie





Fotogalerie

Keller/Gasheizungsanlage

Windstark Immobilien



Ihre Maklerin: Beata Wytrazek
Tel.: 0 15254246069
E-mail: windstark@windstark.de
www.windstark.de



Plan Erdgeschoss

Erdgeschoss Wohnung
Wohnfläche 113 m²

Windstark Immobilien



Ihre Maklerin: Beata Wytrazek
Tel.: 0 15254246069
E-mail: windstark@windstark.de
www.windstark.de



Plan Obergeschoss

Obergeschoss Wohnung
Wohnfläche ca. 122 m²

Windstark Immobilien



Ihre Maklerin: Beata Wytrazek
Tel.: 0 15254246069
E-mail: windstark@windstark.de
www.windstark.de