IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Objekt-Nr.:202465618 **65618 Selters Haintchen**

Gepflegtes 2 Familienhaus + Bauplatz + Glasfaser

Hier finden Sie mehr als nur eine Immobilie, hier bekommen Sie aussreichend Potenzial und Mehrzweck

Verkaufspreis: 379.000 €

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin

Ihr Ansprechpartner :

Kai Krazeise

Telefon: 0163.69 65 400

Büro: 02241.2507575

IMMOKAI - Makler für Immobilien

info@immokai.de

www.immokai.de

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Daten & Fakten

Objekt	202465618
Kaufpreis Außen-	379.000 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Wohnfläche	ca. 183 m²
Anzahl Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1240 m²
Gäste WC	2
Befeuerung	Öl

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

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Beschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Selters!

Diese bezaubernde freistehende Immobilie mit Glasfaseranschluss ist ein Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Wohnungen bieten viel Platz, Komfort und einen ansprechenden Wohnungsschnitt.

Die Eigentümer haben bereits einige Modernisierungen in den wichtigsten Bereichen wie Strom, Fenster, Heizung und Bäder im Obergeschoss vorgenommen. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss und Erdgeschoss sind zweckmäßig angeordnet und können nach Ihren Wünschen gestaltet werden.

Zudem besteht die Möglichkeit einer Nutzung des Untergeschosses, welches für eine Einliegerwohnung, Büro- oder Arbeitszimmer mit separatem Außeneingang vorbereitet ist.

Das Gebäude und die jeweiligen Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand, was Ihnen ein sofortiges Wohlfühlen ermöglicht. Der Flur beeindruckt mit Natursteinböden und einer aufwendig gestalteten Treppe.

Die Erdgeschosswohnung bietet drei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine großzügige Küche, ein Gäste-WC, einen Balkon mit Fernblick und einen großen Kellerraum.

Auch die Obergeschosswohnung verfügt über drei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC, einen Balkon und einen geräumigen Kellerraum.

Das Untergeschoss bietet mit einem kleinen Flur und zwei Zimmern, die dank großzügiger Fenster viel Tageslicht erhalten, zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Optional kann hier auch ein weiteres Badezimmer eingebaut werden.

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Beschreibung

Haus Seitenansicht

Haus Rückseite

Fernblick Balkon

Haus Seitenansicht

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.

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Beschreibung

Erdgeschoss:
Die Erdgeschosswohnung besticht durch ihre großzügige Fläche von ca.96 m² sowie einen angenehm 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:
Das Untergeschoss bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und kann je nach Bedarf als Einliegerwohnung, Büro oder zusätzlicher Wohn- bzw. Arbeitsraum mit eigenem Badezimmer umgestaltet werden, sowie einem seperaten Hauseingang. Diese Flexibilität ermöglicht es, den Raum individuell anzupassen und optimal zu nutzen.

Grundstück:
Das Grundstück umfasst insgesamt 993 m² und wird zusammen mit einem zusätzlichen Baugrundstück als Paket verkauft, wodurch sich eine Gesamtfläche von 1240 m² ergibt. Optional kann das Grundstück so aufgeteilt werden, dass es als zusätzlicher Bauplatz genutzt werden kann oder zukunftsorientierte Planungen ermöglicht werden.Das Dachgeschoss der Immobilie bietet zusätzliche Ausbaureserven und könnte beispielsweise als Studio genutzt werden. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine geräumige Garage sowie Stellplätze für Ihre Fahrzeuge.

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.

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!

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Ausstattung

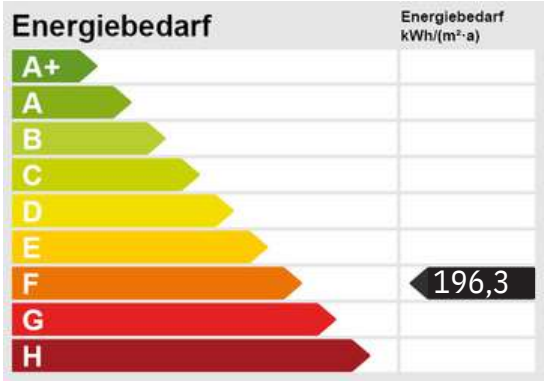
- Kunststofffenster, Isolierverglastes Haus, neu 2009
- Hauseingangstüre, neu 2009
- Türzargen und Zimmertüren , neu OG 2016
- Öl-Zentralheizung (Öl) Fa. Buderus von 2000
- Bodenbelag, Fliesen, Laminat, Naturstein, Vinyl
- Badezimmer + WC, Sanitär neu OG 2016
- Balkone
- Einzelgarage, Stellplatz

Aufteilung

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

Zustand & Energieausweis

Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198,6 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	16.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Warmwasser enthalten	Nein



IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Vielseitiges Zwei-Familienhaus plus Potenzial

Vielfalt in einem Paket: Mehrfamilienhaus mit Bauplatz und Glasfaseranschluss -
Ihr perfektes Zuhause in Selters-Haintchen, Hessen!
- www.immokai.de - mobil: 0163 - 69 65 400

Willkommen in Ihrem zukünftigen Investitionsobjekt!
Dieses dreistöckige Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1971, bietet eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 183 m?, EG 96 und DG 86 m? und ist auf einem Grundstück von insgesamt 993 m2 plus 247 m Gartenfläche gelegen.
Das 1240 m² große Grundstück bietet ideale Möglichkeiten für eine Teilung und die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes

Das Haus präsentiert sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend und besticht durch seine vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit seinem großzügigen Garten bietet es nicht nur Platz zur Erholung, sondern auch Raum für kreative Erweiterungen.
Die beiden separaten Wohneinheiten im Haus ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten für zwei Parteien oder bieten Raum für eine großzügige Wohnlösung für eine Familie. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch den Ausbau von zwei Zimmern und einem Badezimmer weiteren Wohnraum zu schaffen und das Potenzial dieses Objekts voll auszuschöpfen.
Im Untergeschoss der Immobilie bietet sich großes Potenzial für eine Einliegerwohnung. Diese umfasst zwei Zimmer sowie ein bereits vorgeplantes Badezimmer und gewährt Zugang zum Garten. Ein eigener Eingang, sowohl durch das Haus als auch von außen mit separatem Zugang, ermöglicht zudem maximale Privatsphäre und Unabhängigkeit.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Möglichkeit, beide Objekte zum Preis von einem zu erwerben. Dies eröffnet eine ideale Gelegenheit für Investoren oder Bauherren, die das Grundstück als Baugrundstück oder Bauplatz für einen Neubau nutzen möchten.
Das Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Selters-Haintchen in Hessen und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses einzigartige Angebot zu Ihrem eigenen zu machen!

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mobil: 0163-69 65 400

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Beschreibung und und Potenzial der Immobilie

1. Option für eine Einliegerwohnung oder zusätzlichen Wohnraum im unteren Geschoss:
Diese Immobilie bietet die einzigartige Möglichkeit, im unteren Geschoss, zusätzlich eine Einliegerwohnung einzurichten oder den Raum für zusätzlichen Wohnraum, ein Büro oder ein Gästezimmer mit eigenem Bad zu nutzen. Die Flexibilität des Grundrisses ermöglicht es Ihnen, den Raum ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten.

2. Großzügiges Grundstück mit separatem Bauplatz:
Das Grundstück umfasst insgesamt großzügige 1240 m², wobei 993 m² das Anwesen umgeben und 247 m² einen separaten Bauplatz bilden. Durch eine Aufteilung des Grundstücks entsteht die einzigartige Gelegenheit für eine zukunftsorientierte Planung und Investition des Bauplatzes. Diese spannende Möglichkeit eröffnet die Option für einen Neubau, sei es für eine weitere Wohneinheit, ein Bürogebäude oder ein Investitionsobjekt.

3. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial:
Entdecken Sie die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial dieser Immobilie. Sie bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch Raum für individuelle Entfaltung und Zukunftsträume. Mit der Option für eine Einliegerwohnung und einem separaten Bauplatz haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen und Ihre Investitionen zu maximieren.

IMMOKAI
REAL ESTATE

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Lage

Willkommen in Selters-Haintchen, einem charmanten Ort, der das Beste aus ländlicher Idylle und beruflichen Möglichkeiten vereint!

In Selters-Haintchen genießen Sie eine ruhige und entspannte Lebensweise inmitten einer malerischen Umgebung. Historische Fachwerkhäuser und grüne Landschaften prägen das Bild dieser idyllischen Region, die sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet.

Trotz seiner ländlichen Atmosphäre bietet Selters-Haintchen eine gute Anbindung an die Arbeitswelt. Die Nähe zur Autobahn A3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren wie Limburg an der Lahn und Wetzlar. Dies erleichtert Berufspendler den täglichen Arbeitsweg und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, nach Feierabend in die Ruhe und Natur zurückzukehren.

IMMOKAI
REAL ESTATE

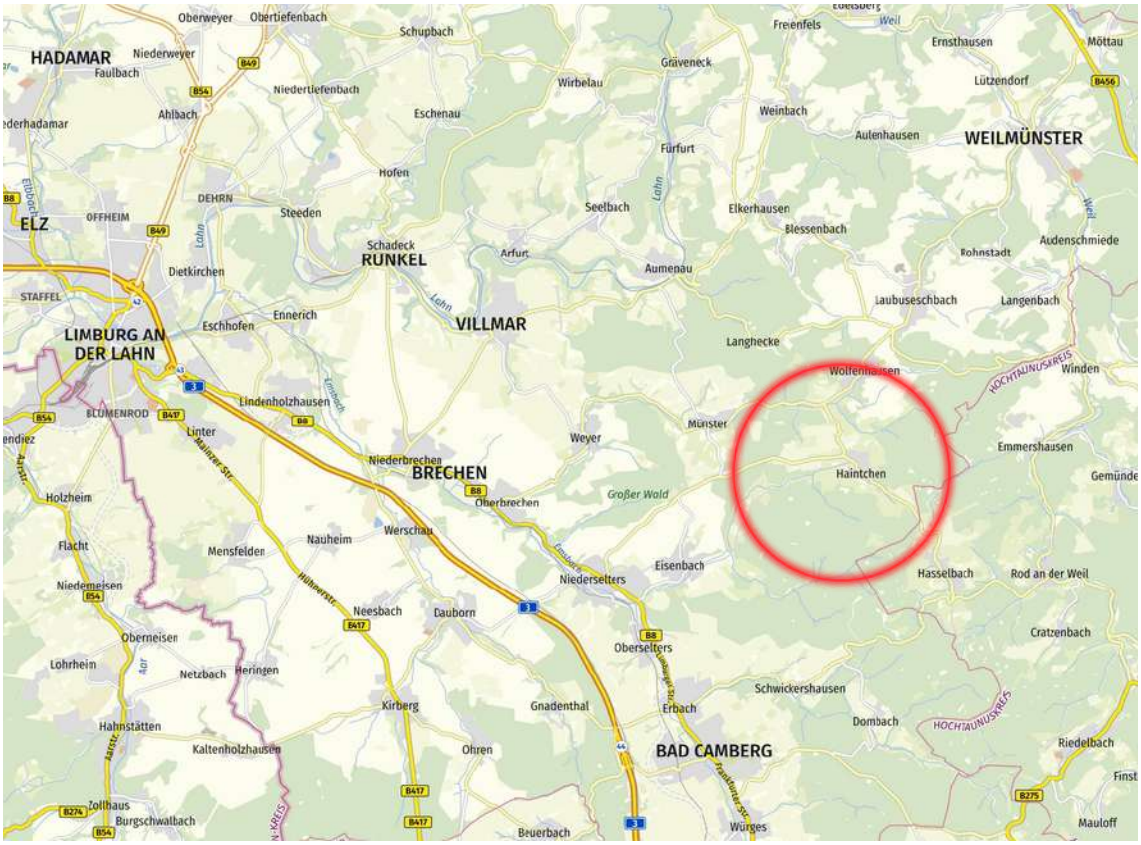
- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

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.



IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Hausflur

Flur

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Obergeschoss

Flur 1.OG

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Obergeschoss

Wohnzimmer

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Obergeschoss

Küche

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Obergeschoss

Schlafzimmer 1

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Obergeschoss

Schlafzimmer 2

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Obergeschoss

Badezimmer mit Eckwanne

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Obergeschoss

BGäste WC

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Erdgeschoss

Flur Erdgeschoss WG

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Erdgeschoss

Wohnzimmer EG

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Erdgeschoss

Küche EG

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Erdgeschoss

Schlafziummer EG

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Erdgeschoss

Schlafzimmer 2 EG

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Erdgeschoss

Badezimmer EG

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Erdgeschoss

Gäste WC EG

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Untergeschoss

Untergeschoss mit Wohnpotenzial Zimmer 1

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Untergeschoss

Untergeschoss mit Wohnpotenzial Zimmer 2

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Untergeschoss

Untergeschoss = Bad

IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

Dachboden

Dachboden

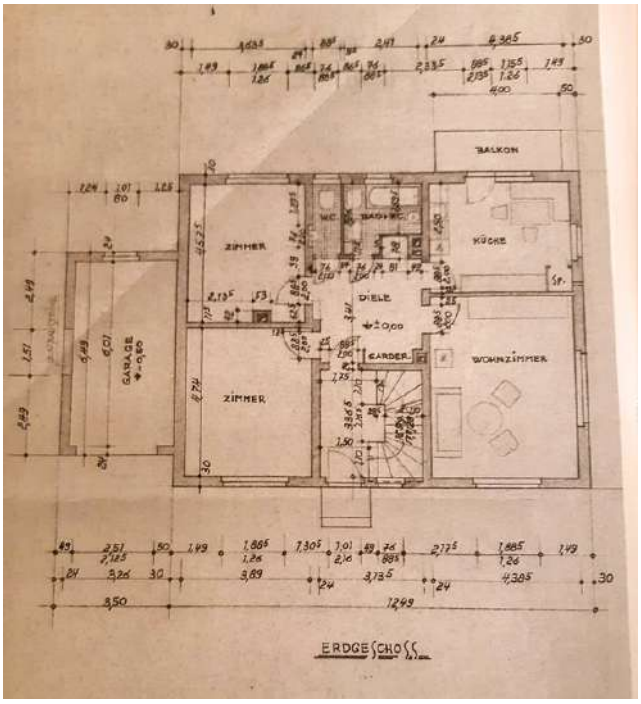
IMMOKAI
REAL ESTATE

- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Gutachten
- Gewerbeimmobilien
- Bundesweit und Mallorca

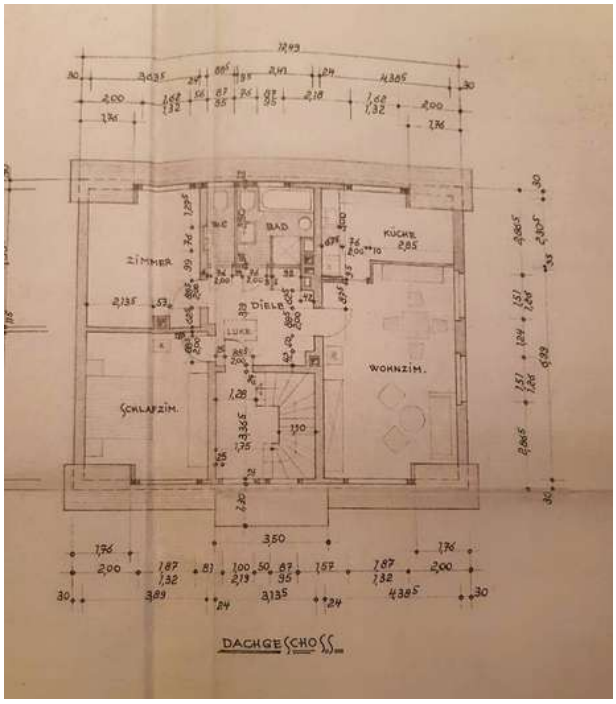
Mobil: +49 163.69 65 400
Büro: +49 2241.250 75 75

info@immokai.de
www.immokai.de

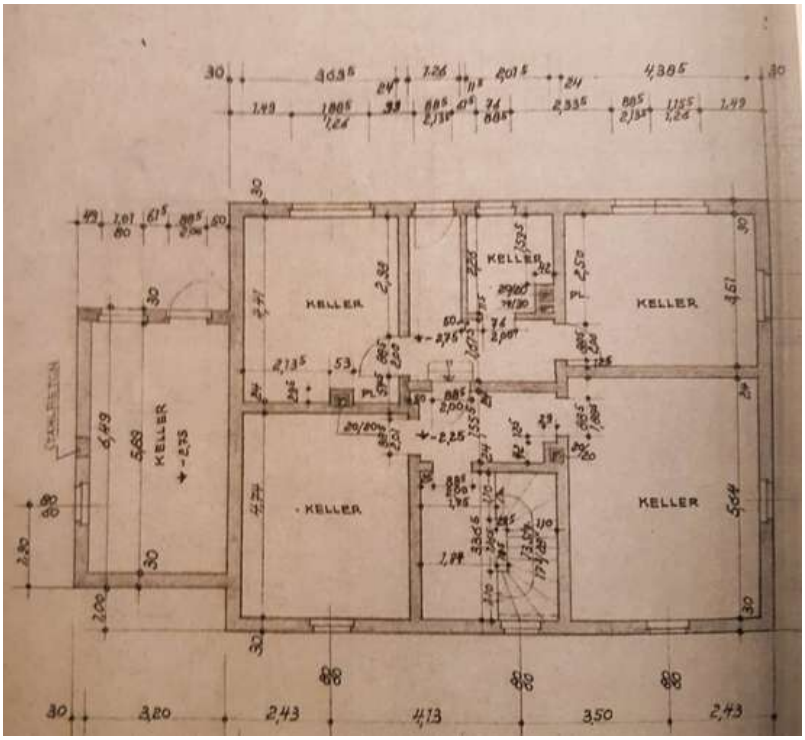
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss / Keller / Garage