

Selters (Taunus) / Niederselters

## Niederselters. Dreifamilienhaus mit großem Garten und sehr guter Wohnlage.

*Número da propriedade: 25189055*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 545.000 EUR • ÁREA: ca. 265 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.487 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## Numa vista geral

Número da propriedade	25189055
Área	ca. 265 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	4 x Garagem

Preço de compra	545.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 200 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	167.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.01.2030	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## O imóvel



Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## O imóvel



Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## O imóvel



Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## O imóvel



Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Dreifamilienhaus aus den Jahren 1963, 1976 und 1979 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 1.487 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und zeichnet sich durch eine solide Massivbauweise, separate Eingänge zu allen Wohnungen sowie einen weitläufigen Außenbereich mit mehreren Nutzungsoptionen aus. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard.

Die neun gut geschnittenen Zimmer verteilen sich auf drei eigenständige Wohneinheiten:

### **\*\*Dachgeschoss (DG):\*\***

Im Dachgeschoss steht Ihnen eine Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, die 2018 renoviert und aktuell vermietet ist. Die Aufteilung umfasst eine Küche, ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, einen Flur, ein Bad, ein separates WC sowie einen Balkon. Stauraum bieten ein eigener Kellerraum und ein Speicher.

### **\*\*Erdgeschoss Links (EGL):\*\***

Die ca. 65 m<sup>2</sup> große, links gelegene Wohnung im Erdgeschoss wurde 2022 renoviert. Sie verfügt über ein modernes Ess-Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile und Theke, ein Schlafzimmer, ein Bad mit WC, ein separates WC sowie einen Flur. Der direkt zugängliche Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre. Eine Garage sowie ein Gartenhaus erweitern das Platzangebot.

### **\*\*Erdgeschoss Rechts (EGR):\*\***

Die rechtsseitige Erdgeschoss-Wohnung besitzt rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der großzügige Grundriss beinhaltet ein Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, eine Küche, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und einen Flur. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit angeschlossener, überdachter Pergola, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zusätzlich sind zwei Kellerräume vorhanden sowie eine Garage.

Ein separates Großgaragengebäude (ca. 100 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit drei Toren – eines davon für Wohnmobile geeignet – bietet vielseitigen Stauraum und weitere Vermietungsmöglichkeiten. Das Gebäude ist aktuell vermietet.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die 2020 neu eingebaut wurde und einen regelmäßigen Wartungsvertrag aufweist. Im Kellerbereich befinden sich ein ehemals betriebener Innenpool (derzeit stillgelegt), eine Sauna, ein Duschbad sowie ein Partyraum mit direktem Ausgang zum Garten. Auch ein Außenpool im Garten ist vorhanden, dieser ist derzeit ebenfalls stillgelegt. Weitere Nutzflächen bietet ein vermietetes Gartenhaus.

Die Immobilie bietet durch ihre großzügige Raumaufteilung, die separaten Eingänge und das flexible Nutzungskonzept ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Vermietung. Nutzen Sie die Vielfalt und das Potential dieses Hauses, um Ihren Wohnwünschen gerecht zu werden. Gerne stehen wir für Rückfragen oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## Detalhes do equipamento

DG-Dachgeschoss:

ca. 100 qm Wohnfläche,  
2018 renoviert;  
vermietet

Küche, Wohn-/Esszimmer, Büro, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad, WC, Balkon,  
1 Kellerraum, Speicher,

EGL-Erdgeschoss-Links:

ca. 65 qm,  
2022 renoviert,  
vermietet

Ess-Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile/Theke, Schlafzimmer, Bad-WC, WC, Flur,  
Balkon,

Garage, Gartenhaus, -Kamin im Wohnzimmer-

EGR-Erdgeschoss-Rechts:

ca. 100 qm,  
vermietet

Wohnzimmer, integriertes Esszimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur,  
Terrasse,

Pergola (überdacht), Garage, 2 Kellerräume;  
Alle Wohnungen mit separaten Eingang.

Großgarage:

ca. 100qm, separater Bau; 3 Garagentore, 1 davon Wohnmobil tauglich, vermietet  
komplett unterkellert plus 100qm, vermietet

Zentralgasheizung im Keller: Einbau neu 2020; Wartungsvertrag

Innenpool im Keller; stillgelegt; Sauna, Duschbad, Partyraum, (Ausgang zum Garten)

Außenpool im Garten; stillgelegt;

Gartenhaus; vermietet

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## Tudo sobre a localização

Selters (Taunus) präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort im hessischen Immobilienmarkt, der durch seine stabile wirtschaftliche Basis und eine familienorientierte Bevölkerungsstruktur besticht.

Mit rund 8.000 Einwohnern bietet die Stadt eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung. Die verkehrsgünstige Lage, insbesondere durch die Anbindung an die Main-Lahn-Bahn und die nahegelegene Autobahn A3, gewährleistet eine exzellente Erreichbarkeit zu bedeutenden Wirtschaftszentren wie Frankfurt. Diese Infrastruktur, gepaart mit einer zuverlässigen Gesundheitsversorgung und einem diversifizierten Arbeitsmarkt mit niedrigem Arbeitslosenstand, schafft ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen im Premiumsegment.

Die Lage in Niederselters überzeugt durch ihre ruhige und sichere Wohnqualität, die insbesondere bei Einfamilienhäusern und hochwertigen Immobilien eine stetig steigende Nachfrage verzeichnet. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Infrastruktur unterstreicht die langfristige Attraktivität des Standorts. Investoren profitieren hier von einem Markt mit moderaten Einstiegspreisen und einem stabilen Wachstumspotenzial, das durch die Nähe zu urbanen Zentren und die hohe Lebensqualität vor Ort begünstigt wird.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Einrichtungen. Im Bildungsbereich sind Kindergärten und Schulen innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar, was die Attraktivität für Familien und damit die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich stärkt. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und Kliniken bestens gewährleistet, was den Standort auch für eine breite Bevölkerungsstruktur interessant macht. Einkaufsmöglichkeiten von Discountern bis zu Supermärkten sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Für Freizeit und Erholung sorgen vielfältige Sportanlagen, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen wie das Kulturzentrum „Alte Kirche“, die das Lebensumfeld bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien und den nur etwa zehnminütigen Fußweg zum Bahnhof Niederselters optimal gewährleistet, was die Mobilität zusätzlich erhöht.

Für Investoren bietet Selters (Taunus) somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage,

solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Nähe, was sie zu einer zukunftssicheren Wahl im Premiumimmobilienmarkt macht. Hier investieren Sie in eine Region mit nachhaltiger Entwicklung und hoher Lebensqualität – eine sichere Basis für langfristigen Erfolg.

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 167.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25189055 - 65618 Selters (Taunus) / Niederselters

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg  
Tel.: +49 6431 - 288 14-0  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)