Selters (Taunus)

Niederselters. Großzügige Wohnung mit individueller Ausstattung und Traumgarten.

Objektnummer: 26189037



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131.57 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

Auf einen Blick

Objektnummer	26189037
Wohnfläche	ca. 131.57 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

Ein erster Eindruck

Alpenländliche Geborgenheit und mediterrane Wärme treffen hier auf einen selten großzügigen Erdgeschoss-Komfort: rund 131,57 m² Wohnfläche, nur drei Zimmer und ein Wohnhaus mit lediglich zwei Einheiten geben dieser Wohnung eine wohltuende Ruhe. Das 1997 errichtete Haus zeigt sich gepflegt, mit Klappläden, kräftigen Holzelementen und einer Architektur, die nicht laut auftreten muss, um Charakter zu haben. Schon von außen prägen der helle Putz, das weit auskragende Dach, gelbe Holzdetails und die bepflanzten Brüstungen eine heitere, südlich angehauchte Anmutung.

Der Wohnbereich öffnet sich weit und behält dennoch eine angenehme Intimität. Terrakottafarbene Bodenfliesen ziehen sich durch den großen Raum und geben dem Wohnen, Essen und Beisammensein einen warmen, fast ferienhaften Ton. Eine rote Akzentwand setzt am Essplatz einen kräftigen Farbakzent, während große Fenstertüren Licht in den Sitzbereich bringen. Der Kachelofen verankert den Raum, nicht nur als Wärmequelle, sondern als ruhiger Mittelpunkt für lange Abende. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für gleichmäßige Behaglichkeit, unaufdringlich und angenehm. Die Einbauküche fügt sich eigenständig an den Wohnbereich an und bleibt dabei nah genug am Geschehen, um den Alltag leicht zu machen. Holzfronten, helle Arbeitsflächen und die passend geflieste Abzugshaube geben der Küche einen handwerklichen, wohnlichen Ausdruck.

Das Schlafzimmer liegt zurückhaltend und ruhig. Warme Holzböden, grünliche Wandtöne und ein Fenster mit Blick ins Freie schaffen dort eine entspannte, private Atmosphäre. Ein weiterer Raum ergänzt die drei Zimmer und lässt sich selbstverständlich in den Rhythmus des Wohnens einbinden. In einem separat geführten Ankleidebereich bringen offene Kleiderstangen, Holztüren und Tageslicht eine praktische, unkomplizierte Ordnung in den Alltag. Zwei Bäder und ein Gäste-WC unterstreichen den großzügigen Anspruch dieser Erdgeschosswohnung. Das größere Bad ist hell gefliest, mit Wanne, separater Dusche und einem Fenster, das den Raum freundlich belichtet. Dekorative Bordüren, Holzrahmen und sanfte Naturtöne greifen den warmen Stil der Wohnung auch im Bad auf.

Nach draußen führt die Wohnung auf eine große Terrasse und in einen wunderbar eingewachsenen Garten. Ein schmaler Natursteinweg läuft zwischen dichten Sträuchern, Gräsern und Hecken hindurch und verleiht dem Garten etwas Geschütztes, beinahe Verwunschenes. Am hinteren Ende steht ein dunkles Gartenhaus auf der Rasenfläche, umgeben von Grün und offenem Himmel. Hier bekommt das Erdgeschoss seine besondere Qualität: Wohnen auf einer Ebene, mit direktem Kontakt ins Freie und einem privaten Gartenraum, der über Jahre gewachsen wirkt. Ein

Garagenplatz und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Ensemble ab. So entsteht ein Zuhause mit Substanz, Wärme und einer angenehm leisen Souveränität.

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

Ausstattung und Details

- Wohnhaus mit nur zwei Einheiten in alpenländlich-mediterranem Baustil
- Kachelofen
- Einbauküche
- zwei Bäder und Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Klappläden
- große Terrasse mit wunderschönem Garten
- Gartenhaus
- 1 Garagenplatz und 1 Stellplatz

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

Alles zum Standort

Selters (Taunus) besticht als familienfreundliche Gemeinde durch ihre ruhige und naturnahe Lage, die ein harmonisches Wohnumfeld mit stabilen Immobilienpreisen verbindet. Die ausgewogene Infrastruktur und die gute Anbindung an die umliegenden Metropolregionen schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legen. Die Gemeinde bietet ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen können, während Eltern von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und einer starken Gemeinschaft profitieren.

Die unmittelbare Umgebung von Selters lädt mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zum gemeinsamen Erleben und Entspannen ein. Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten den Jüngsten Raum für unbeschwerte Stunden an der frischen Luft. Sporthallen und Sportanlagen in nur drei bis sieben Minuten Fußweg fördern eine aktive und gesunde Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Kulturinteressierte finden im Kulturzentrum „Alte Kirche“ sowie in nahegelegenen Parks und Veranstaltungsorten inspirierende Angebote, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Penny und Rewe bequem in sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm erleichtert.

Besonders hervorzuheben ist das umfassende Bildungsangebot, das Familien in Selters eine sichere Zukunftsperspektive bietet. Die Mittelpunktschule Goldener Grund ist in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet eine hochwertige schulische Ausbildung. Kindergärten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung, sodass die Betreuung der Kleinsten bestens gesichert ist. Die medizinische Versorgung mit Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Wohlbefinden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nur zehnminütigen Fußweg zum Bahnhof Niederselters sowie mehrere Buslinien gewährleistet, was flexible Mobilität für die ganze Familie garantiert.

Insgesamt bietet Selters (Taunus) ein liebevolles und sicheres Zuhause, das Familien mit seinem ausgewogenen Mix aus naturnaher Ruhe, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten begeistert. Hier finden Sie den idealen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

Objektnummer: 26189037 - 65618 Selters (Taunus)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com