Schmitten – Hegewiese

Fernblicklage am Waldrand: Großzügiges Familienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 23141055b

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 345,35 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 985 m²

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

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

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Auf einen Blick

Objektnummer	23141055b
Wohnfläche	ca. 345,35 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 111 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	27.08.2025
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	85.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

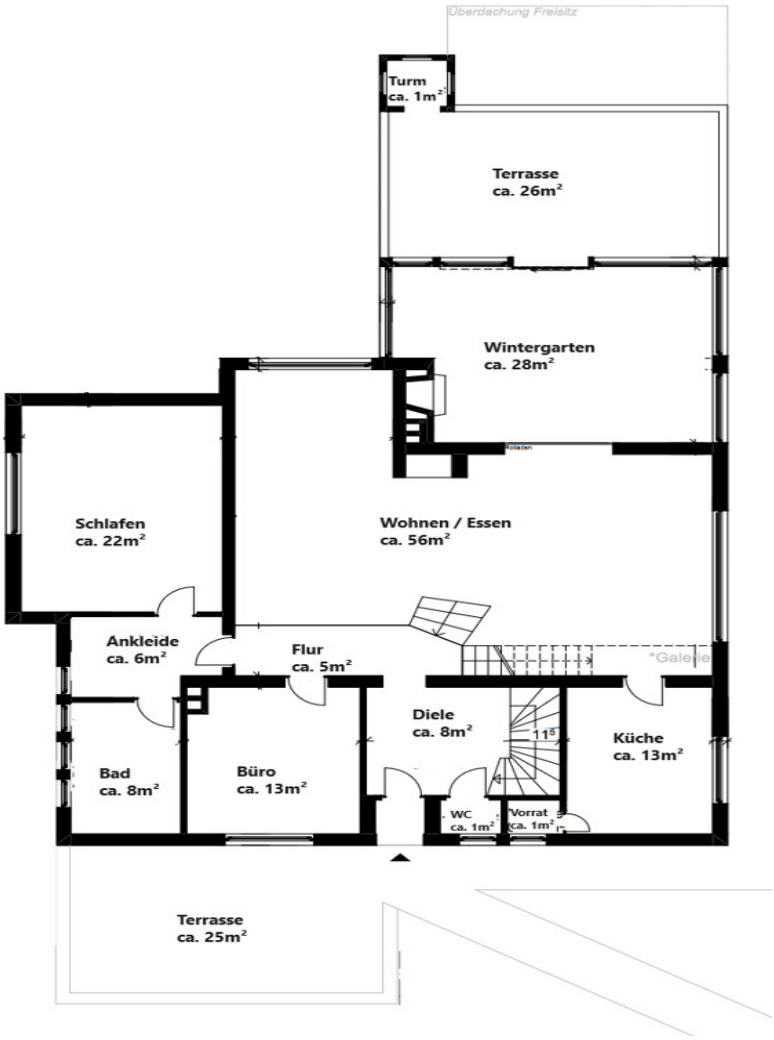
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

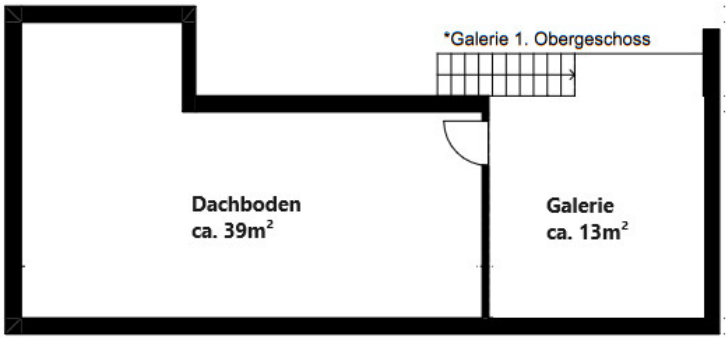
T.: 0800 - 333 33 09

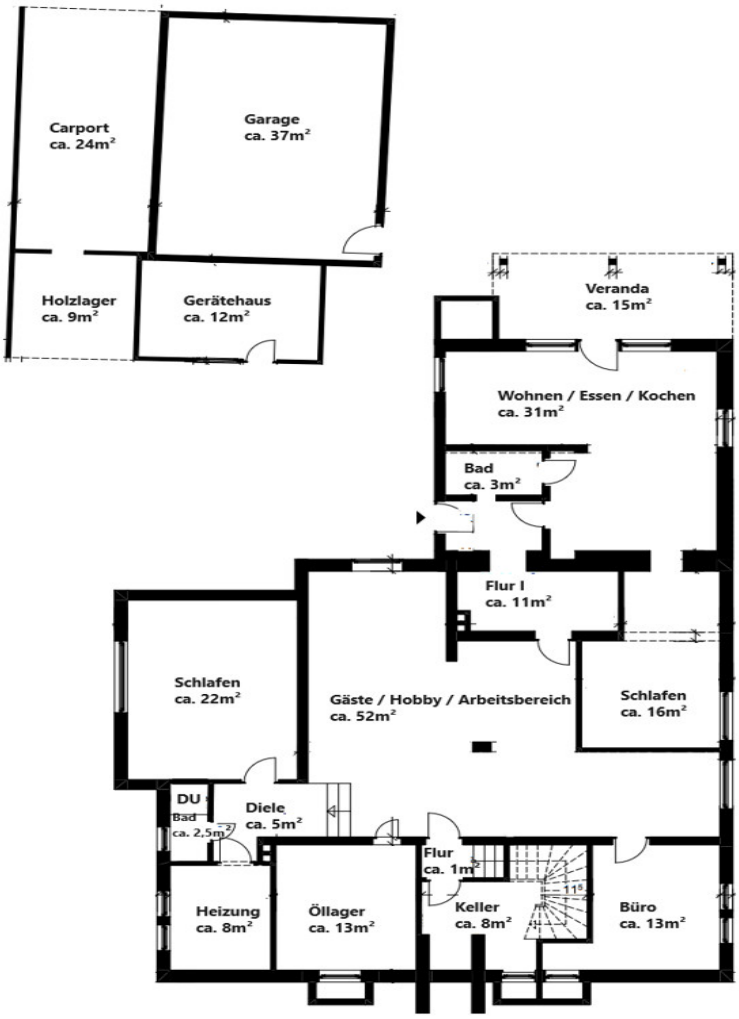
www.von-poll.com

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Ein erster Eindruck

In idyllischer Wohnlage am Waldrand von Schmitten-Hegewiese befindet sich dieses großzügige Familiendomizil mit traumhaftem Blick in die Taunusnatur. Auf knapp 350m² Wohnfläche lassen sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen verschiedene Wohnkonzepte verwirklichen. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde durch eine Vielzahl an Modernisierungsmaßnahmen stets auf einem hochwertigen Ausstattungsstandard gehalten. Das absolute Herzstück der Immobilie ist der repräsentative Wohn-Essbereich mit einer imposanten Deckenhöhe von bis zu 4,80 Metern. Durch das große Panoramafenster und den geschmackvollen Wintergarten mit Kamin, der unmittelbar an das Wohnzimmer angrenzt, lässt sich der herrliche Weitblick ins Grüne genießen. Ein Paradies für Naturliebhaber. Ein Highlight ist der beeindruckende Kamin aus Taunussandstein, der dem Wohnbereich einen ganz eigenen, exklusiven Charakter im Herrenhausstil verleiht. Unterstrichen wird diese gemütliche Wohlfühlatmosphäre auch durch die schöne Holzdecke mit Balken, die den Wohnraum ziert. Die Wohnhalle und der Wintergarten erstrecken sich über knapp 90m² und gewähren aus jedem Winkel einen freien Blick in die herrlichen Taunuswälder. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, einem außergewöhnlichen Platzangebot, der Luftigkeit durch die beeindruckende Deckenhöhe sowie der malerischen Blicklage bilden eine schöne Symbiose und sorgen für ein einzigartiges Flair. Ergänzt wird die Wohnetage durch die gemütliche Einbauküche im Landhausstil. Über den Flur in Splitlevel gelangt man in den Schlaftrakt mit zwei Zimmern und dem modernen Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Das Untergeschoss des massiv gebauten Hauses bietet viel weiteren Wohnraum. Das ehemalige Schwimmbad wird nun vollumfänglich als zusätzliches Wohnzimmer genutzt, kann aber bei Bedarf wieder zurückgebaut werden. Der schöne Lichteinfall durch das große Rundfenster verleiht diesem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Ein geräumiger Bürobereich bietet ideale Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice. Komplettiert wird das Untergeschoss durch ein komfortables Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Durch die Möglichkeit einer Installation von Küchenanschlüssen im Büro besteht die Option, eine weitere autarke Wohneinheit zu schaffen. Im Untergeschoss befindet sich außerdem eine Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung, die sowohl über das Haus als auch über einen separaten Eingang zugänglich ist. Sie bietet ein helles, geräumiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche, ein großzügiges Schlafzimmer mit Schrankvorraum und ein ansprechendes Duschbad. Die überdachte Veranda mit Blick in den Garten und ins Grüne lädt zum entspannten Genießen im Freien ein. Die Wohnung ist barrierearm und eignet sich daher auch bestens für ältere Personen oder Rollstuhlfahrer. Das vollumzäunte Grundstück in direkter Waldrandlage bietet optimale Voraussetzungen für Hundehalter, viele

Spielmöglichkeiten für Kinder und lauschige Plätze zum Genießen der idyllischen Naturkulisse. Die große Sonnenterrasse wurde erst im vergangenen Jahr hochwertig modernisiert. Ein kleiner Turm, der als Vorrichtung für einen Aufzug erbaut wurde, bildet derzeit ein dekoratives Stilelement. Eine weitere, nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse mit Hangbepflanzung steht an der Hauseingangsseite zur Verfügung. Der große Innenhof sowie der ebenerdige, pflegeleichte Garten eignen sich optimal für vielerlei Outdooraktivitäten. Ein geräumiges Gartenhaus sowie ein Holzlager schaffen viel Abstellfläche. Auch für die Unterbringung eines größeren Fuhrparks bietet diese Immobilie mit einer Doppelgarage, einem Carport und 5 Außenstellplätzen ausreichend Platz. Diese Immobilie besticht durch naturnahes Wohnen in stilvollem Ambiente mit viel Platz zur Verwirklichung individueller Wohnträume. Ob für eine Familie mit gehobenem Platzanspruch, für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, für Mehrgenerationenhaushalte oder für die teilweise Vermietung, offeriert dieses Domizil ideale Voraussetzungen. Mit dem malerischen Naturpanorama ist die Immobilie zu jeder Jahreszeit ein besonderer Blickfang und strahlt eine behagliche Idylle aus. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses nicht alltägliche Anwesen persönlich in einer ausführlichen Besichtigung präsentieren zu können.

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Ausstattung und Details

SANIERUNGEN:
2009 Dach neu mit 140mm Dämmung
2009 Fassade mit 160mm Dämmung
2009 Innentreppe
2009 Garage
2009 Kamin
2017 ELW Renovierung, Fenster, Tür
2017 EBK neu
2019 neue Vießmann Ölheizung
2019 Außentreppe und Zaun
2020 Schwimmbad zugemacht
2022 neuer Terrassenbelag mit Wandabdichtung
2022 Terrassenüberdachung
Ausstattung:
Erdgeschoss:
Wintergarten mit Kamin und großer Sonnenterrasse
Großer Wohn-Essbereich mit Kamin, Deckenhöhe bis 4,80m
zwei Schlafzimmer und Bad
Landhausküche mit Speisekammer
Süd-Ost-Terrasse an der Hausvorderseite
Kellergeschoss:
Hausanschlußraum/ Kellerraum
Heizraum/ HWR mit Waschmaschine und Trockner
Vießmann Ölheizung aus 2019 mit 12.000 Litertank
Großer Gäste-/ Arbeitsbereich und Duschbad
Zwei-Zimmer Einliegerwohnung

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Alles zum Standort

Schmitten ist eine aus neun Ortsteilen bestehende Großgemeinde, die im Hochtaunus liegt. In dem anerkannten Luftkurort, in dem man sehr erholsamen Urlaub machen kann, leben ca. 9000 Einwohner. Diese waldreiche Gegend bietet für Naturliebhaber zahlreiche Möglichkeiten von Spaziergängen bis zu ausgedehnten Touren zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Ausflugsziele, die in der Nähe liegen, sind z.B. Lochmühle, Römerkastell Saalburg und der Opel-Zoo. Die Gemeinde Schmitten ist von Frankfurt aus sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie mit dem Auto erreichbar. Mit der U- oder S-Bahn von Frankfurt nach Oberursel und von dort aus mit der Bus-Linie 505 gelangt man mittels öffentlicher Verkehrsmittel nach Schmitten. Mit dem Auto aus Richtung Frankfurt (A5) Autobahnkreuz Bad-Homburg - Abfahrt Oberursel (A661). Zum Frankfurter Flughafen sowie zum Frankfurter Hauptbahnhof benötigt man ca. 25-30 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 10-15 Autominuten.

Objektnummer: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 85.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23141055b - 61389 Schmitten – Hegewiese

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com