

Schmitten - Hegewiese

# Exklusive Architektenvilla mit Kamin und repräsentativem Pool- und Gartenbereich in Waldrandlage

Objektnummer: 26141003



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

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.378 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Auf einen Blick

Objektnummer	26141003	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1986	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 26141003 - 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: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in dieser exklusiven Architektenvilla, welche höchste Ansprüche an Raumkomfort, Design und Technik erfüllt - ein Refugium der Extraklasse.

Die aufwendige Innensanierung, welche zwischen 2021 und 2025 erfolgte, prägt die gelungene Kombination aus hochwertigen Materialien, stimmiger Designlinie und kreativen Gestaltungselementen und unterstreicht den unkonventionellen Charakter dieses Domizils.

Das imposante Erscheinungsbild begeistert schon beim Eintreten. Vom Entreé mit Lichtkuppel öffnet sich der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich mit einer beeindruckenden Deckenkonstruktion bis in den Dachgiebel, welcher die außergewöhnliche Architektur in Szene setzt. Der rund 100 m<sup>2</sup> große offene, in Splitlevel konzipierte Wohn-/Essbereich mit Lounge und Küche sorgt für ein luftiges weitläufiges Wohnambiente. Der maßgefertigte Designkamin, großformatige Feinsteinzeugfliesen sowie ein originelles Raumkonzept sind charakteristische Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie und tragen zu einem einzigartigen Wohnerlebnis bei. Die großen Panorama-Fensterelemente lassen viel Helligkeit herein und geben herrliche Blickachsen in den parkähnlichen Garten und den Poolbereich frei. Die Highend-Luxusküche in erfrischender Farbgebung ist ein besonderer Eyecatcher und vereint höchste Ausstattungsqualität und modernen Chic.

Zusätzliche Raffinesse entsteht durch die individuell geschnittenen Schlafräume mit überhohen Türen, welche sich harmonisch in die gelungene Raumgestaltung einfügen. Das Bad en suite, welches vom großzügigen Master-Bedroom abgeht, begeistert auf ganzer Linie mit hochwertigsten Materialien und stilvollen Designelementen. Ein weiterer Schlafräum überzeugt mit separatem Ankleidebereich, während das dritte Zimmer mit dem Zugang auf den Balkon punktet. Ein extravagantes Duschbad komplettiert diese Etage.

Das Gartengeschoss unterteilt sich in einen Gäste- und Hobbybereich mit Kamin, voll ausgestatteter Küche und Tageslicht-Duschbad sowie eine Fitnessarea mit Sauna. Beide Bereiche verfügen jeweils über einen separaten Eingang und bieten somit diverse Nutzungsoptionen.

Der Zugang auf die Terrassen und in den Garten ist auf dieser Ebene ebenfalls gegeben.

Zwei Luft-, Wasser-, Wärmepumpen samt 1.000 Liter Warmwasserspeicher sorgen zusammen mit der Fußbodenheizung in beiden Ebenen für energetische Effizienz. Smart Home, CAT 7 Netzwerkverkabelung, Glasfaseranschluss, WLAN-Verfügbarkeit in allen Räumen und im Außenbereich, eine Wallbox sowie ein Videoüberwachungssystem garantieren ein sicheres und technisch gut aufgestelltes Zuhause.

Urlaubsfeeling pur ist das Credo im großen, traumhaft angelegten Garten mit Bachlauf und Teich, in perfekter Symbiose mit der umgebenden Waldrandlage. Malerisch in die Landschaftskulisse eingebettet, spielt die Immobilie zu allen vier Jahreszeiten ihre Reize aus. Absolute Highlights sind der beheizbare Pool mit Gegenstromanlage und neuester Technik, die Liegewiese sowie der überdachte, per App steuerbare Jacuzzi. Ergänzt wird diese Outdoor-Wellnessoase durch das Badehaus mit Dampfsauna, Solarium, Dusche und Außentoilette. Die exklusive Gartenlandschaft wird durch über 130 m<sup>2</sup> Terrassenfläche bereichert.

Zwei Garagen, ein geschlossener Carport mit separater Zufahrt sowie drei Außenstellplätze vervollständigen dieses repräsentative Anwesen.

Erleben Sie ein außergewöhnliches Wohnambiente, das Extravaganz und Komfort gekonnt fusioniert – diese Villa verbindet eindrucksvoll architektonischen Anspruch, raffinierte Ausstattung und eine imposante Außenanlage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## **Ausstattung und Details**

### **SANIERUNGEN:**

**2025**

- Sauna

**2024**

- Jacuzzi und Überdachung, Pooltechnik neu

**2023/2022 komplette Innensanierung:**

- Zwei Luft-Wasserwärmepumpen
- neue Elektrik und Leitungen
- Überall WLAN auch in der Garage
- zwei Bäder neu
- Luxus- Einbauküche
- Innentreppe neu
- komplette Malerarbeiten
- neue Böden und Türen
- FB Heizung im EG neu
- Kamin neu im Wohnzimmer
- Gästezimmer neu im GG
- Kamerasystem und Netzwerkverkabelung
- neues elektrisches Tor kleine Garage

**2021**

- Dach gereinigt und nanoversiegelt
- Bewässerungsanlage Garten
- neuer Motor und Pumpe für Pool, Gegenstrom

**2020**

- 135m<sup>2</sup> Terrassenfläche und Außentreppe mit Granit belegt und mit Edelstahlgeländern versehen

### **SONSTIGE AUSSTATTUNG:**

- Architektenhaus aus 1986
- komplette Innensanierung 2022/23
- zwei Luft-, Wasser-, Wärmepumpen
- 1.000 Liter Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Deckenhöhe über 5 Meter
- drei Bäder
- Luxusküche
- große Fensterflächen
- elektrische Rollläden

- überhohe Türen
- zwei Kamine
- Erker mit Loungeecke im Wohnzimmer
- Lichtkuppel im Dielenbereich
- übergroße Feinsteinzeugfliesen
- Wände feingespachtelt (abwaschbar)
- bewegungsgesteuerte LED in Diele
- mehrere große Terrassen- Balkonbereiche
- beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage
- exklusive Gartenlandschaft und Bepflanzung
- Dampfbad, Solarium und Jacuzzi mit Überdachung
- Außentoilette
- Bachlauf und Teich
- automatische Gartenbewässerung
- Einliegerbereich
- zwei Garagen, Carport geschlossen und drei Stellplätze
- in einer Garage 11kw Wallbox
- Glasfaseranschluss
- Smarthome (Lichter und Kameras über App steuerbar)
- Ring-Klingel-System
- CAT 7 Netzwerkverkabelung im gesamten Haus
- Videoüberwachung
- Gartengerätehaus

**Objektnummer: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## **Alles zum Standort**

Schmitten, nur 20 km Luftlinie von Frankfurt am Main entfernt, ist eine aus den neun Ortsteilen Arnoldshain, Brombach, Dorfweil, Hunoldstal, Niederreifenberg, Oberreifenberg, Schmitten, Seelenberg und Treisberg, bestehende Großgemeinde im Hochtaunuskreis. Angrenzende Gemeinden sind Weilrod und die Städte Usingen, Neu-Anspach und Bad Homburg, Oberursel und Königstein sowie die Gemeinden Glashütten und Waldems (Rheingau-Taunus-Kreis).

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. Im Ortsteil Schmitten bietet das höchstgelegene Freibad Hessens im Sommer Erfrischung. In Oberreifenberg findet man Lifte für Ski- und Rodelvergnügen. Am Feldberg entspringend, schlängelt sich die Weil durch den Naturpark Taunus bis hin nach Weilburg. Längs der Weil führt der Weiltalweg. Ausflugsziele, die in der Nähe liegen, sind z.B. Lochmühle, Römerkastell Saalburg und der Opel-Zoo.

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 dem Bus 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: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## Weitere Informationen

**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: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carola Öhl**

---

**Kreuzgasse 22, 61250 Usingen**  
**Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0**  
**E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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