

Schmitten

# Flexibel nutzbare Immobilie mit Potenzial: Zentral gelegen mit Fernblick, ELW, Garten, Garage u. Hof

Objektnummer: 26141001a



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 1.184 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitt**

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

**Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26141001a</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>499.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 241,31 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 57 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>225.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.02.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1963</b>

Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

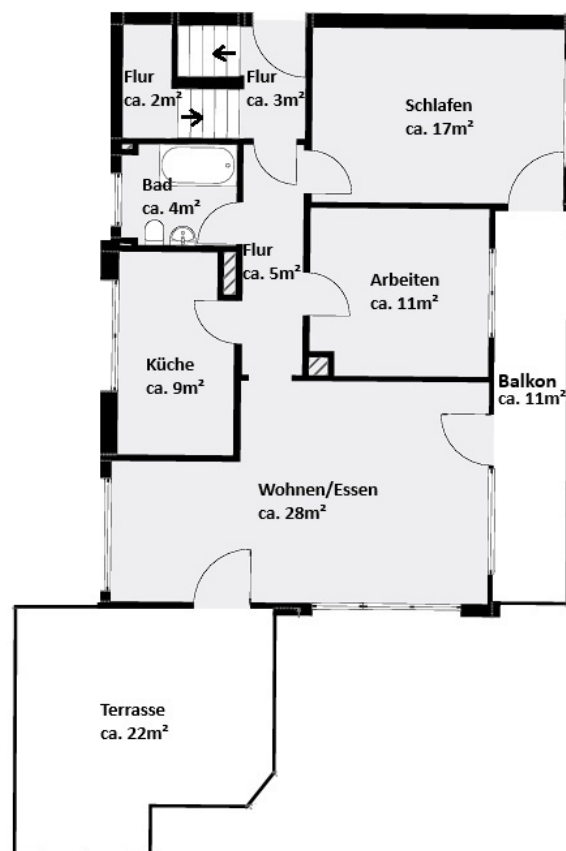
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

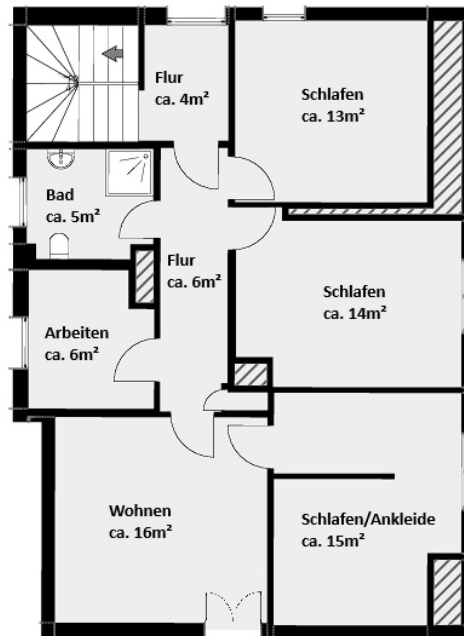
T.: 0800 - 333 33 09

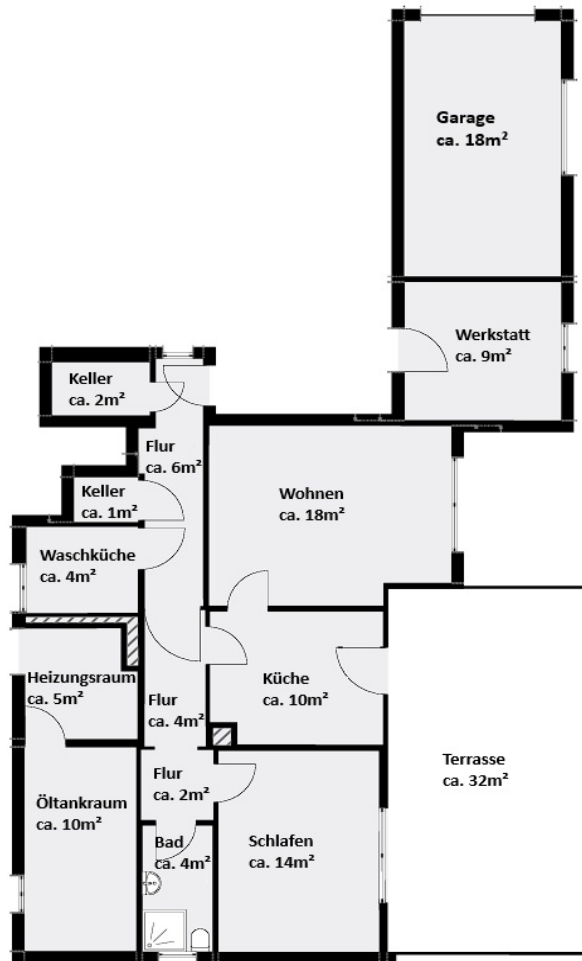
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten

## 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: 26141001a - 61389 Schmitten**

## **Ein erster Eindruck**

**Zentral gelegen - in schöner Blicklage - fußläufig zur Infrastruktur.**

**So präsentiert sich dieses massiv gebaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Direktlage von Schmitten.**

**Seit der Erbauung in 1963 wurden vielerlei Renovierungsmaßnahmen, innen wie außen getätigt. Erdgeschoss und Dachgeschoss verfügen zusammen über 7,5 Zimmer, zuzüglich einer 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Eingang.**

**Beste Voraussetzung zur Verwirklichung unterschiedlicher Wohnkonzepte.**

**Hier findet eine Familie mit Kindern ein gemütliches Zuhause, gleichermaßen auch ein Paar mit gehobenem Platzanspruch.**

**Die separate Einliegerwohnung, welche derzeit vermietet ist, schafft optimale Bedingungen zur Generierung von zusätzlichen Mieteinnahmen, für den Freiberufler oder das Wohnen mit mehreren Generationen.**

**Die Immobilie steht auf einem großen Sonnengrundstück, welches zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt.**

**Der Garten mit Obstbaumbestand wurde in den letzten Jahren umgestaltet und begradigt.**

**Hier kann der grüne Daumen zum Einsatz kommen. Für Kinder ist das Grundstück ein wahres Spielparadies mit viel Stellfläche für Spielgeräte oder einen großen Aufstellpool.**

**Durch die neu gestalteten Terrassen (auch in der Einliegerwohnung mit eigenem Gartenanteil) kann man die Seele in herrlicher Taunusnatur baumeln lassen. Der in 2024 fest installierte Außengrill sorgt darüber hinaus auch für das leibliche Wohl in der warmen Jahreszeit.**

**Der große Hof bietet neben Garage und Werkstatt weitere 4 Stellplätze für Ihren Fuhrpark. Auch ein Wohnmobil findet hier Platz. Für Kinder bietet sich zusätzlicher Raum für spielerische Aktivitäten.**

**Durch einige, weitere Renovierungsmaßnahmen im Innenbereich können eigene Wünsche verwirklicht werden, welche die Immobilie auf einen zeitgemäßen Zustand bringen.**

**Durch den Austausch der Heizung kann die Immobilie zudem energetisch optimiert werden.**

**Die Immobilie bietet einen herrlichen Fernblick über Schmitten und in den Taunuswald.**

**Durch die zentrale Lage sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Rewe,**

**Getränkemarkt, Rossmann und Apotheke fußläufig erreichbar. Eine gute Auswahl von Grundschulen und Kindertagesstätten ist ebenfalls gegeben. Auch für den Besuch**

**weiterführender Schulen gibt es in der nahen Umgebung viele Optionen.**

**Der Naturpark Hochtaunus bietet für Groß und Klein viele Freizeitmöglichkeiten. Auch das**

**idyllisch gelegene Schmittener Waldschwimmbad ist immer einen Besuch wert.**

**Überzeugen Sie sich selbst vom großen Potenzial dieser Liegenschaft. Zentralität, Naturlage, ein großes Platzangebot sowie eine flexible Nutzbarkeit definieren diese Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten**

## **Ausstattung und Details**

- massiv gebautes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Baujahr 1963)
- Dacheindeckung Anfang 90er Jahre
- Ölheizung Vießmann aus 1992
- doppelt verglaste Kunststofffenster aus den 90er Jahren
- dreifach verglaste Kunststofffenster in einem Bad und Gästezimmer
- Kaminofen
- Einbauküchen EG und ELW
- drei Bäder (eines davon mit Fußbodenheizung)
- zwei Terrassen und ein Balkon
- Einzelgarage
- Außenwerkstatt
- großer Hof mit mehreren Stellplätzen
- überdachter Mülltonnenplatz
- Gartenhütte
- 4.500 Liter Regenwassertanks
- Balkonkraftwerk
- Glasfaseranschluss, ELW auch anschließbar

### **SONSTIGE SANIERUNGEN:**

**2020 bis 2025**

- Um- und Neugestaltung Garten und Terrassen im EG und im Einliegerbereich

**2022/23**

- Bad Dachgeschoss mit FB-Heizung, neuen Strom- und Wasserleitungen
- neue Dachgaube und ein Zimmerausbau DG

**2020**

- Flur EG mit LED Spots, Türen und Rahmen gestrichen

**2019**

- Haustür und Fenster Treppenhaus, Umbau DG, Türen und Rahmen gestrichen
- Schließung Treppenhaus zum UG ELW

**2018**

- Küche in ELW modernisiert, Bau Außentreppe zum Heizungsraum- Schließung Tür Heizraum zur ELW
- Kaminofen im EG

- Umbau Strom- und Sicherungskasten

- neue Lichtschalter u. Steckdosen im gesamten Haus

**2016**

- Hangabstützung komplette Grundstückslänge

**2015**

- neuer Wasseranschluss von Straße zum Haus

2014

- Fassadenanstrich und neues Garagentor

2011

- Bad ELW, Wohnungstür ELW

2003

- Hof gepflastert

2000

- Bad EG

**Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten**

## **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, Königstein 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 Weitalweg. 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. 40 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 15 Autominuten.

**Objektnummer: 26141001a - 61389 Schmitten**

## 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: 26141001a - 61389 Schmitten**

## **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)**