

Schmitten – Dorfweil

# In idyllischer Taunuslage - energieeffizientes Einfamilienhaus mit schönem, großen Garten

Objektnummer: 25141041a



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

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 675 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

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

Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25141041a                |
| Wohnfläche   | ca. 115,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2002                     |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 485.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 64.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2026     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2002          |



Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie





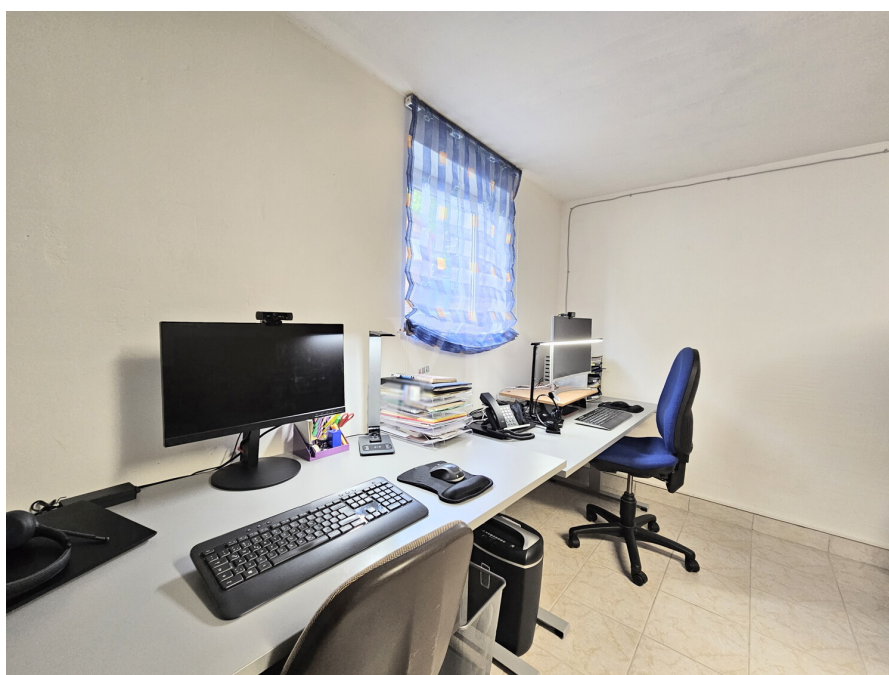
Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

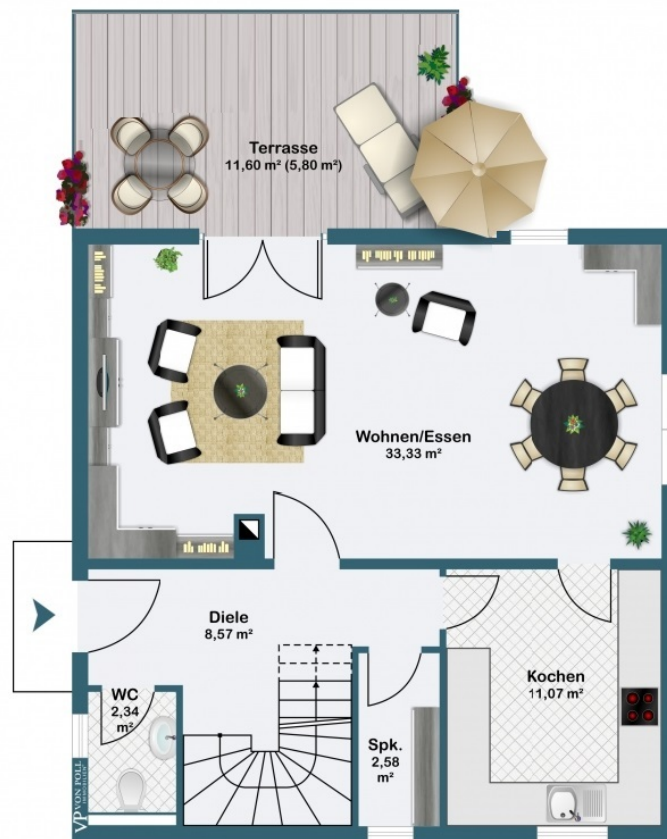
T.: 0800 - 333 33 09

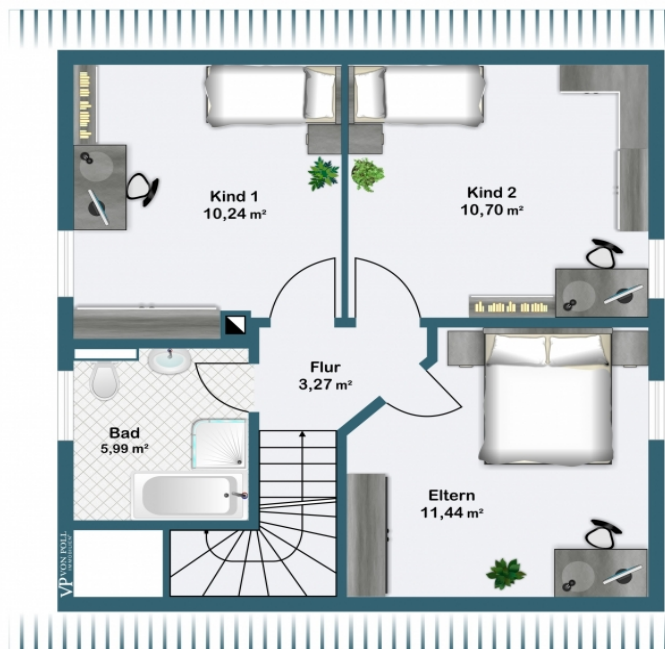
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



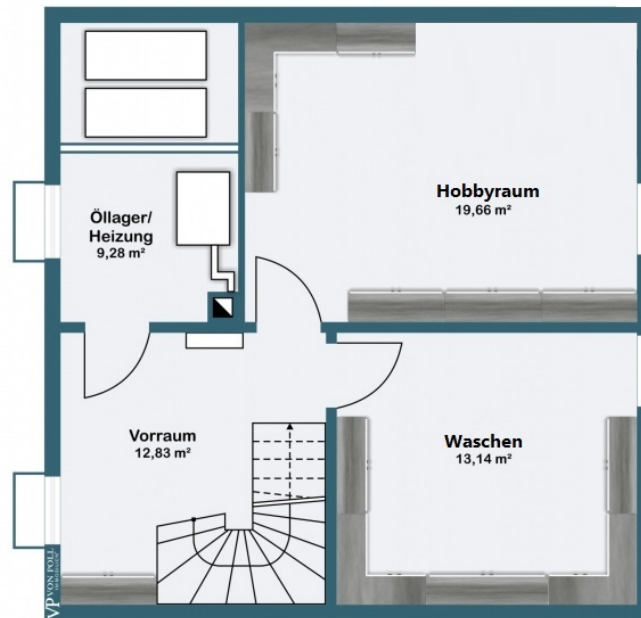
Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Ein erster Eindruck

In familienfreundlicher ruhiger Blicklage befindet sich dieses erst 2002 erbaute Einfamilienhaus. Die moderne Architektur und der durchdachte Grundriss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, ergänzt durch zahlreiche Ausstattungsdetails und kontinuierlich durchgeführte Modernisierungen.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein helles, geräumiges Wohnzimmer. Die Aufteilung ist funktional gestaltet: Im Erdgeschoss lädt der großzügige Wohn- und Essbereich zum Verweilen ein. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht ins Haus. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Familienbadezimmer, das mit Dusche und Wanne und zeitlosen Fliesen ausgestattet ist.

Der geräumige Hobbybereich mit Tageslicht im Untergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann z.B. als Homeoffice- oder Gästebereich genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit einem innovativen Lamellendach und zusätzlich ausziehbarem Seitenrollo. Sie bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien. Der Zugang zum Garten ist komfortabel gestaltet, ein gepflasterter Wäscheplatz mit Wäschespinnne ist ebenfalls vorhanden.

Das große, erst 2022 errichtete Gartenhaus bietet ca. 15 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche für Hobby oder Lagerbedarf. Die gesamte Gartenanlage wurde 2020 liebevoll angelegt, inklusive neuer Garteneinzäunung. Der Rasen bleibt durch den im Jahr 2024 installierten Rasenmäroboter stets gepflegt.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze direkt am Haus zur Verfügung sowie eine großzügige Einfahrt, die sogar Platz für ein Wohnmobil bietet. Der Bau eines Carports ist möglich.

Die Immobilie bietet eine wertige und alltagstaugliche Ausstattung in ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Ausstattung und Details

- Glasfaseranschluss
  - Einbauküche (ohne die mobile Kühl-Gefrierkombination)
  - Speisekammer
  - Tageslicht-Gäste-WC
  - weiße moderne Türen und Türrahmen
  - Insektenschutz an nahezu allen Fenstern
  - Laminatböden oder Fliesen im ganzen Haus
  - überdachte Terrasse (mit Lamellendach) sowie zusätzlichem Seitenrollo
  - überdachter Eingangsbereich
  - gepflasterter Wäscheplatz hinter dem Haus mit Wäschespinn
  - großes neues Gartenhaus
  - Rasenmähroboter
  - 2 Stellplätze
- zuletzt vorgenommene Modernisierungen:
- 2024 Glasfaser, Rasenmähroboter, Ausdehnungsgefäß Heizung, Terrassenüberdachung nebst Seitenteil
  - 2022 Gartenhaus mit ca. 15m<sup>2</sup> Fläche
  - 2021 Erneuerung der Dampfsperre und Renovierung Kinderzimmer 2, Erneuerung Dachflächenfenster Dachboden
  - 2020 Insektengitter an allen Fenstern im OG, Terrassentür und Küchenfenster EG sowie an zwei Kellerfenstern, außerdem neuer Ölfilter Heizung
  - 2020 umfassende Gestaltung der Gartenanlage nebst Gartenzaun
  - 2018: neue Heizkörper im Flur Erdgeschoss und Hobbyraum im Untergeschoss, Neugestaltung des Flures im EG und OG sowie ein neuer Handlauf an der Kellertreppe

Objektnummer: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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 walddreiche 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 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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)