

Schmitten im Taunus – Arnoldshain

# Elegantes Wohnen für 2 Parteien oder große Familie in ruhiger naturnaher Bestlage

Objektnummer: 23141061b

VP



KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 436 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.190 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

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

Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 23141061b                              |
| Wohnfläche    | ca. 436 m²                             |
| Dachform      | Walmdach                               |
| Bezugsfrei ab | 01.05.2024                             |
| Zimmer        | 9                                      |
| Schlafzimmer  | 5                                      |
| Badezimmer    | 5                                      |
| Baujahr       | 1973                                   |
| Stellplatz    | 2 x Carport, 6 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.750.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                    | Villa                                                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                                    |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                                |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 100 m²                                                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | PELLET         | Endenergieverbrauch     | 125.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2033     | Energie-Effizienzklasse | D                 |
| Befuerung                  | Pelletheizung  |                         |                   |

Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Die Immobilie



Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## 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](http://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.

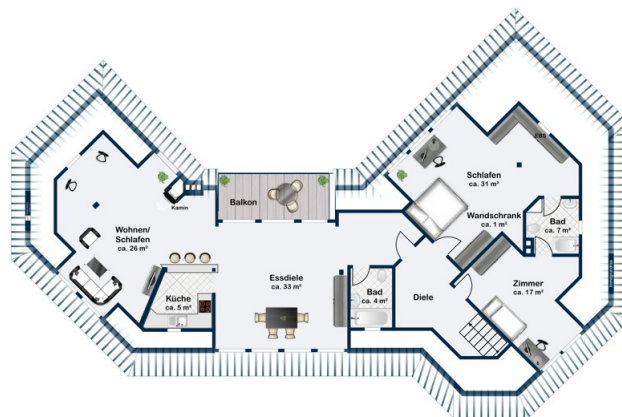
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## 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: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain**

## Ein erster Eindruck

In exponierter waldrandnaher Wohnlage befindet sich diese imposante Unternehmervilla auf einem über 2.000m<sup>2</sup> großen Filetgrundstück. Aufgrund ihres variabel nutzbaren Grundrisses, der sich auf mehr als 400m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzfläche verteilt, sowie zwei verschieden positionierten Einfahrten, wird diese Immobilie den unterschiedlichsten Wohnkonzepten gerecht. Die Immobilie kann sowohl von einer Familie mit Kindern, wie auch mit zwei Generationen und (Home-)Office sowie Au-Pair bewohnt werden. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und ermöglichen entweder einen herrlichen Fernblick oder die Aussicht in den parkähnlichen Garten. Die Immobilie wurde seit der Erbauung kontinuierlich saniert und modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten und repräsentativen Zustand. Zu den hochwertigen Materialien und Ausstattungsdetails zählen unter anderem mehrere Kamine/Kachelöfen, Parkett im Wohnzimmer sowie elegante Natursteinböden, 2 schöne Einbauküchen sowie eine Teeküche, zahlreiche moderne Einbauschränke, ein derzeit als Office genutzter, aber jederzeit reaktivierbarer Pool-/Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Pool. Auch energetisch wurde hier mit einer Pelletheizung, der Thermosolaranlage sowie einer Photovoltaik-Anlage mit WLAN Überwachung in Verbindung mit der erst 2002 erneuerten Dachdämmung, überwiegend Fußbodenheizung, und teilweise dreifachverglasten Fenstern ein zeitgemäßer Standard geschaffen. Eine Alarmanlage mit Außenüberwachungskameras und Permanentaufzeichnung, sowie ein Notstromgenerator vervollständigen die umfangreichen Ausstattungsmerkmale. Große Panoramafenster im barrierefreien Erdgeschoss offerieren herrliche Blickachsen auf die riesige Südterrasse und in den Garten. Darüber hinaus genießt man aus dem Essbereich und der Küche einen weitläufigen Fernblick. Derzeit wird das Erdgeschoss als eigenständige Wohneinheit mit 4,5 Zimmern, 2 Bädern, Ankleide und Abstellraum genutzt. Im Dachgeschoss befindet sich eine erst im Jahr 2002 fertig gestellte, großzügige, lichtdurchflutete 3,5-Zimmerwohnung mit großer Loggia und Fernblick. Erd- und Obergeschoss können ohne weiteren baulichen Aufwand als eine Einheit genutzt werden. Das Hanggeschoss beherbergt ein separates geräumiges 1-Zimmer-Apartment (ideal für Gäste, Au-Pair, Arbeiten) mit eigenem Eingang, darüber hinaus den Wellnessbereich mit großer Terrasse sowie diverse Nutzräumlichkeiten. Im Außenbereich spielt der schön angelegte, ebene Garten mit Pavillion und Zisterne seine Trumpfkarte aus. Hier lassen sich in wunderschöner Taunusnatur erholsame Stunden genießen. Für Ihren Fuhrpark stehen neben einer großen beheizbaren Garage mit drei Stellplätzen und einem Doppelcarport zahlreiche weitere Stellplätze im Hof sowie vor dem Carport zur Verfügung. Auch ein Wohnmobil findet hier genügend Platz. Selbstverständlich verfügen die Garagentore und das Hoftor über einen elektrischen

Antrieb. Dieses einzigartige Wohndomizil wird exklusiven Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht und bietet seinen Bewohnern maximale Privatsphäre. Kinder wachsen in diesem Umfeld behütet und naturnah auf, bei gleichzeitig kurzen Fahrtwegen zu sämtlichen Schulangeboten inklusive internationaler Schule.

Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Ausstattung und Details

- großzügige Fensterfronten im ganzen Haus, teilweise dreifachverglast
  - Grundkachelofen sowie drei weitere Kamine
  - 2 schöne Einbauküchen mit Granitarbeitsplatten und reichlich Stauraum sowie eine Teeküche im Einliegerapartment
  - hochwertige Bodenbeläge
  - überwiegend Fußbodenheizung
  - insgesamt 5 Badezimmer zzgl. Dusche/WC im Wellnessbereich
  - umfangreiche moderne Einbauschränke
  - Pool (Der Bereich wurde mit Leichtbaudecken überdacht und wird aktuell als Arbeitsbereich genutzt. Die Decke ist jederzeit entfernbar und der Pool reaktivierbar.)
  - Sauna
  - Alarmanlage mit Aufschaltung zum Wachdienst
  - Außenüberwachungskameras mit Permanentaufzeichnung
  - Kamera im Heizraum (zur WLAN-Überwachung bei Abwesenheit der Bewohner)
  - Notstromgenerator 5KW-Diesel
  - Thermosolar mit Warmwasserspeicher
  - Pelletheizung aus 2008 Solarfocus 30KW
  - Photovoltaikanlage mit W-Lan-Überwachung
  - Internet: 18 Mbits Download, 3 Mbits Upload
  - Glasfaser beantragt bis 1000 Mbits möglich
  - Einliegerapartment mit Bad
  - Dreifachgarage beheizt, mit Reparaturgrube
  - Doppelcarport mit Holzlager sowie davor befindlichen Stellplätzen
  - weitere Stellplätze im Hof (wohnmobilitäuglich)
  - Gartenpavillon
  - eigener Brunnen
  - Zisterne ca. 3m<sup>3</sup>
  - großer naturnaher Weiher
  - schön angelegter, gepflegter Garten mit Granitpflaster und Zuwegungen/Gartenwegen aus Granit
  - ca. 80m<sup>2</sup> große Südterrasse mit rutschhemmenden Granitplatten
  - große Südloggia
  - elektrisches Garagen- und Gartentor
  - schmiedeeiserner umlaufender Gartenzaun
  - umfangreiche Garten- und Außenbeleuchtung
- Sanierungsmaßnahmen:

2022 Photovoltaik Balkon

2020 neue Hofpflasterung und Aufgang zum Haus mit Granit

2008 Pelletheizung,

2007 Terrasse, Großteil der Fenster erneuert

2004 Thermosolar für WW;

2002 Dachgeschoss gedämmt, saniert;

1995 Poolisolierung,

1981 Große Erweiterung

**Objektnummer: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain**

## 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 walddreiche 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: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23141061b - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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