

Schmitten im Taunus - Brombach

In naturnaher Lage: Großzügiges Familiendomizil mit viel Platz, EBK, Garage und schönem Garten

Objektnummer: 26141020



KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 407 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 745 m²

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

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

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141020
Wohnfläche	ca. 407 m ²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	665.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	128.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

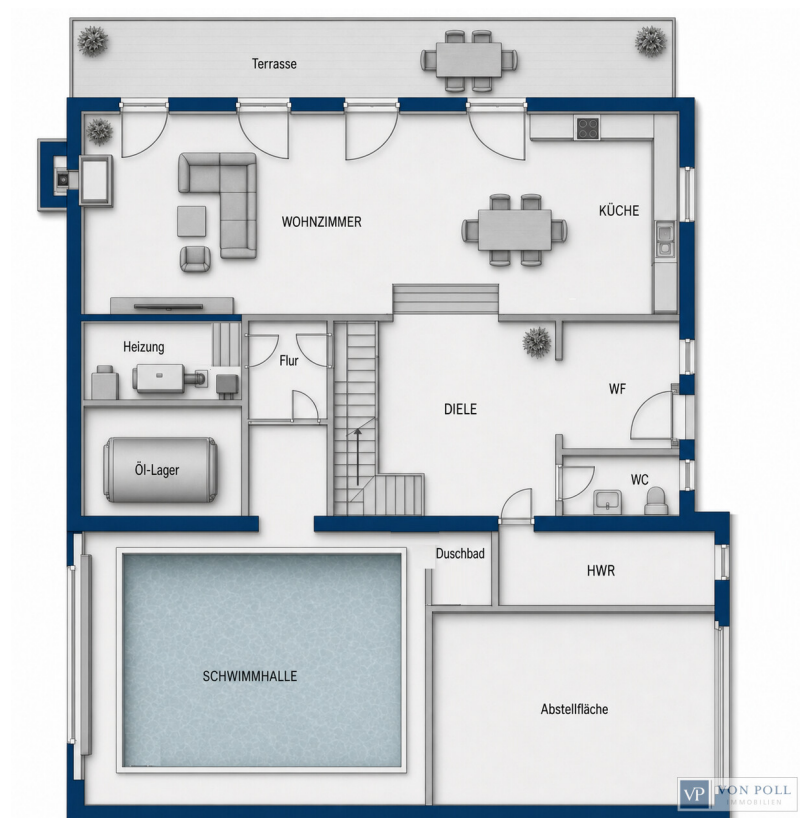
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

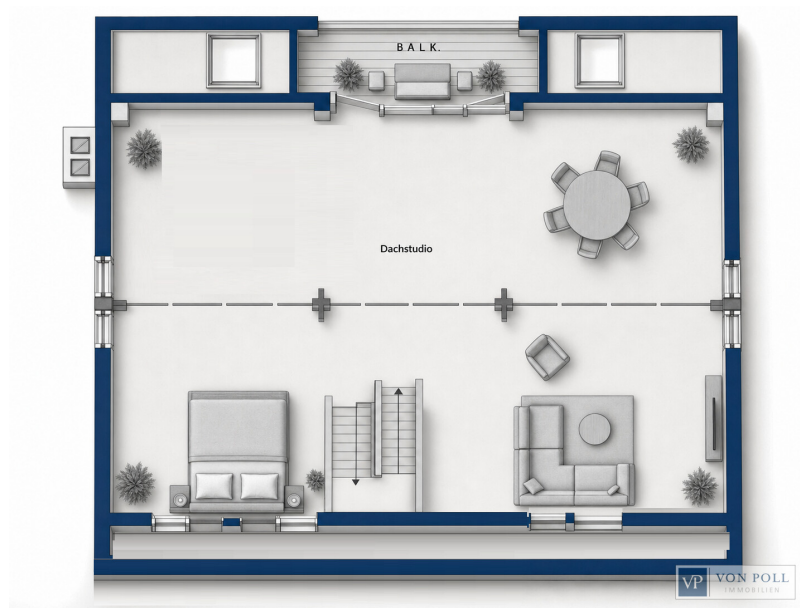
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

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: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Ein erster Eindruck

Im beliebten Ortsteil Brombach befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, welches großzügiges Wohnen, zeitlosen Landhauscharakter und zahlreiche Modernisierungen zu einem außergewöhnlichen Wohnangebot vereint.

Auf über 400 m² Wohnfläche bietet die Immobilie viel Raum für Familien. Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter der Immobilie spürbar. Der großzügige Eingangsbereich mit dekorativen Landhausfliesen und Holzbalken sowie liebevoll ausgewählten Details vermittelt eine warme und einladende Atmosphäre. Stilprägende Elemente wie Terrakottaböden und dunkle Landhaustüren verleihen dem Haus in Kombination mit den großzügigen Fensterflächen seinen unverwechselbaren Charme.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenem Raumkonzept. Ein gemauerter Kamin mit Ziegelverkleidung sorgt für Behaglichkeit und schafft eine besonders wohnliche Atmosphäre. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zur großzügigen, teilweise überdachten Terrasse verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Die offene Einbauküche fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Schlafzimmer sowie ein großer offener Galeriebereich, der sich flexibel als Bibliothek, Homeoffice oder Spielbereich nutzen lässt. Das helle Duschbad wurde erst kürzlich erneuert und präsentiert sich ebenso wie das stilvoll gestaltete Gäste-WC in einem ansprechenden, zeitgemäßen Landhausstil.

Ein besonderes Plus bietet das weitläufige, helle Dachstudio, welches sich nahezu über die gesamte Etage erstreckt und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet: Ob als privater Elternbereich, Hobby- und Fitnessraum, Musikstudio, Homeoffice oder großzügiger Spielbereich für Kinder – hier sind der Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Bei Bedarf ließe sich die Fläche auch in weitere Zimmer unterteilen. Ergänzt wird das Dachstudio durch einen Balkon mit schönem Fernblick.

Der ehemalige Schwimmbadbereich im Erdgeschoss stellt eine besondere Ausbaureserve dar. Das Schwimmbad ist derzeit stillgelegt und müsste für eine erneute Nutzung modernisiert werden. Gleichzeitig eröffnet die Fläche vielfältige Perspektiven für eine individuelle Neugestaltung. Denkbar sind beispielsweise ein moderner Wellnessbereich, ein Fitnessraum, zusätzlicher Stauraum oder durch entsprechende Umbaumaßnahmen sogar weiterer Wohnraum mit direktem Bezug zum Garten. Die zukünftige Nutzung kann hier

ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestaltet werden.

Auch technisch wurde die Immobilie über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert. Im Jahr 2024 wurde das Bad im Obergeschoss erneuert, 2023 das Gäste-WC modernisiert. Eine neue Öl-Brennwertheizung wurde 2019 installiert. Im Zuge der Aufstockung in den Jahren 2007/2008 wurden sämtliche Wasser- und Stromleitungen erneuert, zusätzliche Dämmmaßnahmen durchgeführt sowie Fenster und Haustür modernisiert. Bereits 2003/2004 erfolgten der Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie die Erneuerung der Küche.

Architektonisch hervorzuheben ist die hochwertige Aufstockung mit Naturschieferverkleidung und einem ebenso wertvollen Kupferdach. Beides verleiht dem Haus nicht nur eine besondere Optik, sondern steht auch für langlebige und hochwertige Bauqualität. Ein Kupferdach zählt heute zu den exklusivsten und kostenintensivsten Dachlösungen überhaupt und stellt einen bemerkenswerten Mehrwert dar.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großen, gepflasterten und überdachten Terrasse, die selbst an Regentagen einen geschützten Freiraum für entspannte Stunden im Freien bietet. Die lange Zufahrt ermöglicht das komfortable Abstellen mehrerer Fahrzeuge. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Garage aus dem Ursprungsbaujahr, die sich ideal für kleinere Fahrzeuge, Motorräder oder zusätzlichen Stauraum eignet.

Dieses Haus begeistert durch seinen besonderen Charakter, seine großzügigen Flächen und die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Es verbindet wohnliche Gemütlichkeit mit Entwicklungspotenzial und bietet den idealen Rahmen für Menschen, die ein Zuhause mit Persönlichkeit und außergewöhnlichem Flair suchen.

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Ausstattung und Details

- offene Einbauküche mit Edelstahl-Gas- und Elektroherd mit 2 Backöfen
- Kamin im Wohnzimmer
- breite Echtholz-Treppe
- Cottoboden im Küchen- und Wohnbereich, Dekorfliesen im Entrée
- Kirschlaminat und modernes Vinylparkett im Obergeschoss
- sehr großes Dachstudio mit Eicheparkett
- stilvolles Gäste-WC mit hochwertigen Badelementen
- Tageslichtbad mit Walk-in-Regendusche und hochwertigen Badelementen
- Fenster im Dachgeschoss alle abschließbar
- Sichtbalkenwerk in allen Geschossen
- aktuell still gelegtes Schwimmbad im Erdgeschoss des Hauses bietet zusätzliches Potential
- 12000 l Vakuum-Öltank
- große Abseite als Stauraum zwischen Ober- und Dachgeschoss
- Kupferdach
- Kompletterschieferung der Obergeschoss- und Dachgeschossfassade
- große überdachte und mit klassischem Klinkerpflaster gestaltete Terrasse
- Balkon im Dachgeschoss mit Fernblick
- Gartenhaus
- schmiedeeisernes Hoftor
- Garage und Stellplatz

ERFOLGTE MODERNISIERUNGEN:

2024: Bad en Suite im Obergeschoss neu

2023: Gäste-WC neu

2019: neue Ölbrennwertheizung

2007/2008: Aufstockung des Hauses und in diesem Zuge Dämmung und Erneuerung aller Wasser- und Stromleitungen; alle Fenster in OG und DG und neue Haustür, neues Dach und Schieferfassade

2003/2004: Fußbodenheizung im EG und neue Küche

Objektnummer: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

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 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: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

Sonstige Angaben

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: 26141020 - 61389 Schmitten im Taunus - Brombach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com