

Schmitten – Arnoldshain

Modern A+ low-energy house in a beautiful residential area directly on the edge of the forest with spacious outdoor area.

*Property ID: 25141040*



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

PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 889 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## At a glance

Property ID	25141040	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Year of construction	2007	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	27.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.09.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



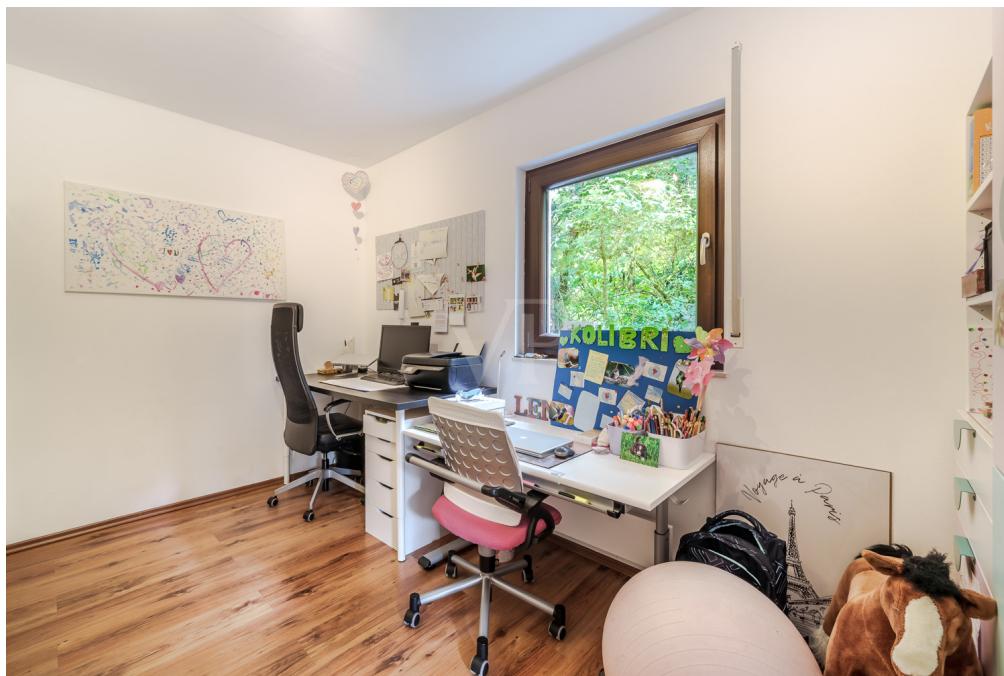
Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property



Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

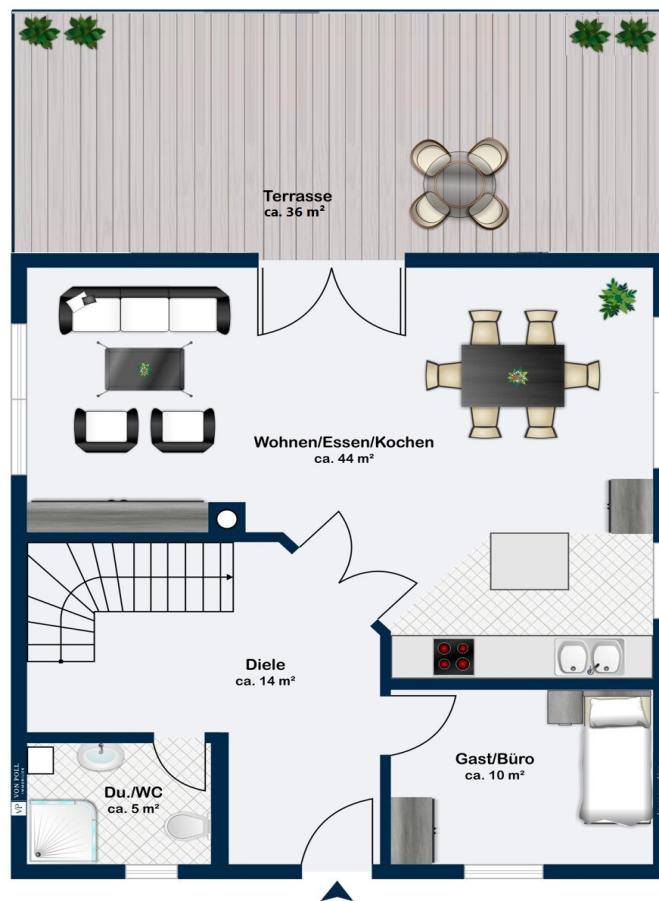
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

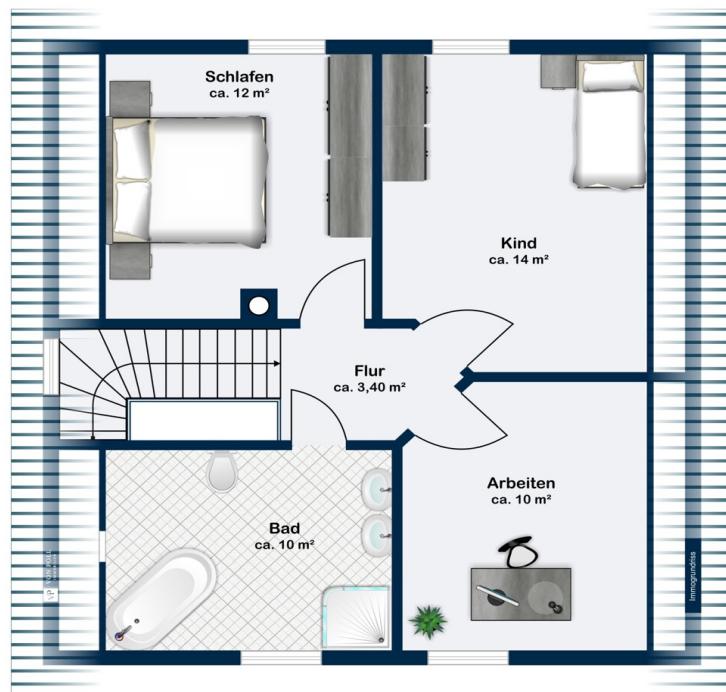
T.: 0800 - 333 33 09

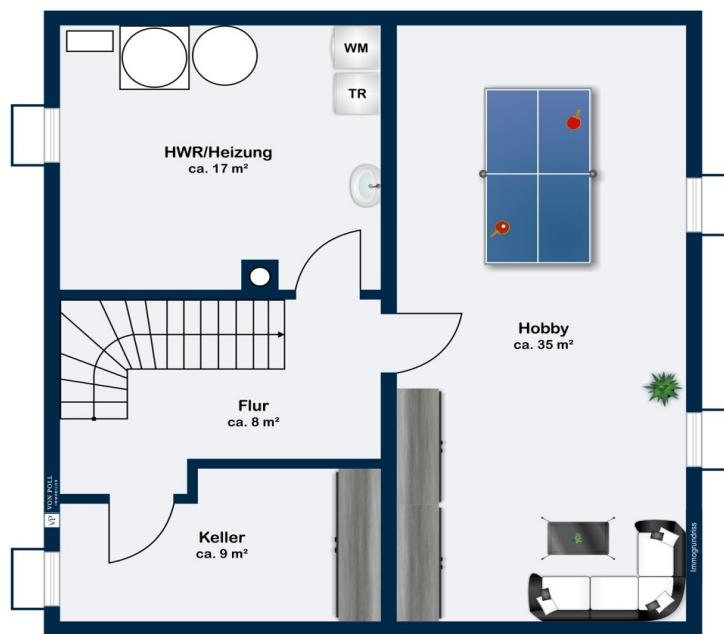
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain**

## A first impression

Built in 2007, this modern, low-energy house combines contemporary architecture with high-quality fixtures and energy-efficient technology. Located on a quiet residential street bordering a forest, the property enjoys a sheltered, nature-oriented living environment. With approximately 130 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of approximately 889 m<sup>2</sup>, the house offers ample room – perfect for couples and families who value comfort, sustainability, and privacy. The spacious entrance hall immediately creates a pleasant feeling of openness, which continues throughout the entire living area. Elegant, glazed double doors lead into the light-filled living and dining area with an open-plan fitted kitchen, the heart of the home. The modern kitchen features a kitchen island, brand-name appliances, and a freestanding refrigerator, providing all the amenities for unadulterated cooking enjoyment. The open-plan design ensures a comfortable and stylish living atmosphere. Here, every window offers a view of your own green oasis and direct access to the exceptionally spacious sun terrace and beautifully landscaped garden. The outdoor area was recently renovated to a high standard and is a particular highlight of this property. An additional, flexible room and a shower room with natural light complete the living area. The bright stairwell features panoramic windows and a solid wood staircase. This leads to the attic, which houses three comfortable bedrooms and a spacious bathroom. The bathroom boasts a freestanding bathtub, a large, walk-in shower, and a chic design that creates a spa-like atmosphere within your own four walls. The attic has a total floor area of approximately 68 m<sup>2</sup>, though the actual living space is slightly reduced due to the sloping ceilings. In the basement, in addition to utility rooms such as the boiler/laundry room and storage cellar, there is a very large hobby room. This offers a variety of uses. The basement rooms are currently unplastered, allowing for further customization options. The property's technical and energy-related features leave nothing to be desired: a newly installed photovoltaic system with 20 panels, an efficient heat pump, underfloor heating, and a wallbox for electric vehicles ensure excellent and cost-effective energy efficiency, achieving an A+ rating. The beautifully landscaped garden is a true paradise – whether as a children's play area, a relaxing retreat, or a space for gardening creativity. Thanks to the redesign and leveling of the garden, it is perfectly level and therefore ideally suited for use. The nearly new, very large terrace with permanently installed parasols invites you to socialize. Surrounded by mature trees, you can enjoy the soothing natural idyll. The property is located in a well-maintained neighborhood and benefits from a quiet location as well as good connections to Frankfurt and the surrounding towns and villages. We would be delighted to show you this inviting home in person.

**Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain**

## Details of amenities

- Niedrigenergiehaus in Holzständerbauweise
- Wärmepumpe
- große PV-Anlage (20 Paneele)
- zweifach verglaste Kunststofffenster in Holzdekor
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Bis zu vier Schlafzimmer möglich
- Einbauküche
- Tageslicht-Duschbad im EG
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Handtuchwärmer und Wäscheschacht im OG
- großzügiger Hobbyraum
- unverputztes Kellergeschoß
- voll eingezäunter, neu angelegter Garten
- elektrisches Gartentor
- große Stein-Terrasse mit einbetonierten Sonnenschirmen
- Wallbox
- zwei Stellplätze
- Glasfaser

**Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain**

## All about the location

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 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. 30 Minuten Fahrzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 15 Autominuten.

**Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 27.75 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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