

Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

# Spacious family home with separate apartment on a beautiful sunny plot with panoramic views

*Property ID: 25141045*



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

PURCHASE PRICE: 615.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.126 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

-  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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg**

## At a glance

Property ID	25141045	Purchase Price	615.000 EUR
Living Space	ca. 213 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 230 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1972		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.03.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



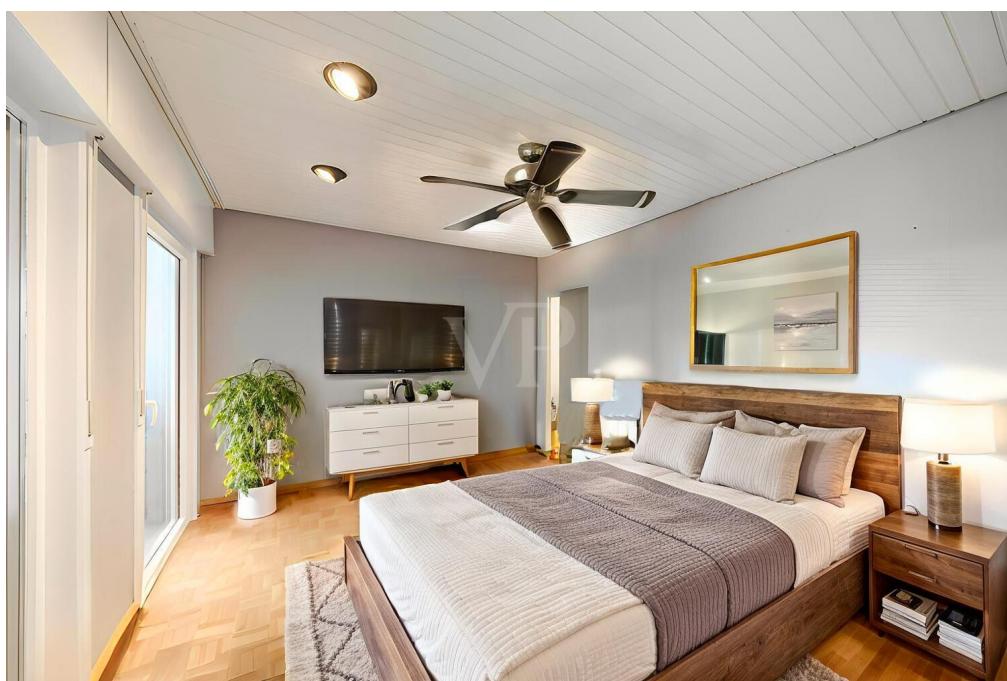
Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



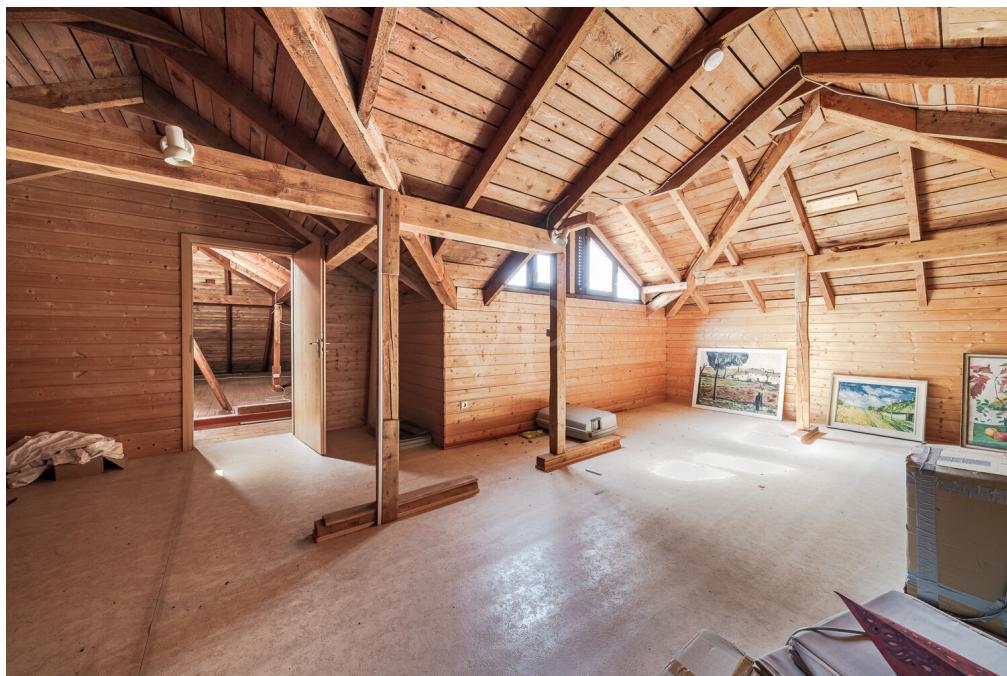
Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

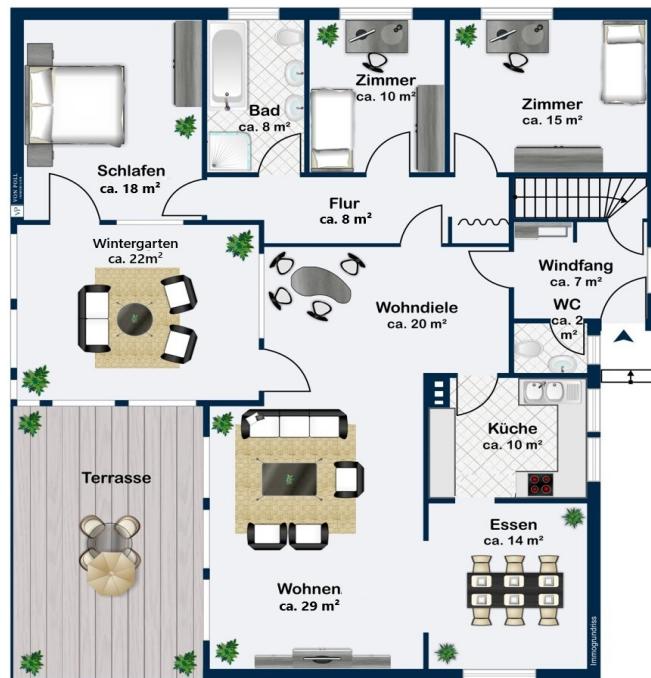
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

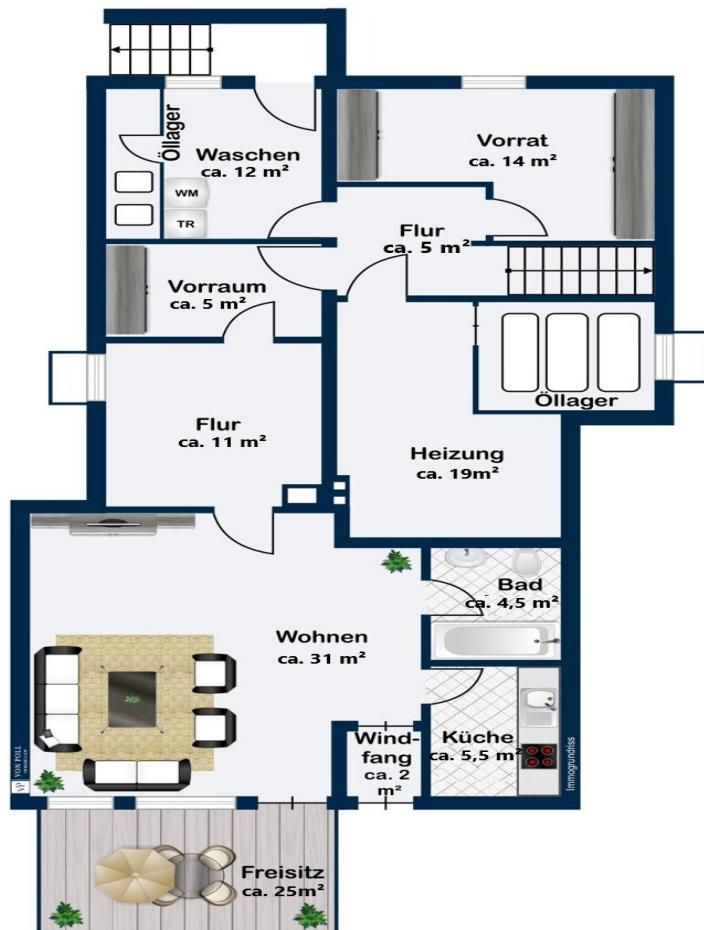
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## 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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## A first impression

This spacious detached house with a separate apartment boasts ample room, bright rooms, and beautiful views of the surrounding forests. The property offers a successful combination of living comfort, versatile usage options, and a natural setting – ideal for families who value generous living space, flexibility, and a comfortable home. The meticulously maintained property, with its country-house charm, features a well-designed floor plan and family-friendly layout. The large entrance hall with a fireplace and beautiful natural stone floor creates a welcoming atmosphere from the moment you step inside. The adjoining living room impresses with floor-to-ceiling windows that not only flood the space with natural light but also offer stunning views of the surrounding greenery – the spacious terrace, the manicured garden, and the Taunus forest. This area is complemented by a light-filled conservatory, which also invites you to relax amidst the beautiful natural scenery. The open-plan dining room is accessible from both the living area and the kitchen. The bright, fitted kitchen with its charming beamed ceiling is equipped with brand-name appliances and offers ample storage space. The separate sleeping wing houses two children's bedrooms as well as the cozy master bedroom with a dressing room and access to the conservatory. A modern, stylish bathroom with a bathtub, shower, and underfloor heating completes this area. The well-designed layout creates a private retreat offering a high level of comfort for a family. A particular highlight is the expandable attic, accessible from the sleeping wing and extending across the entire floor. Thanks to existing electrical and heating connections, it offers a variety of conversion and design possibilities to create additional living space if needed. In the basement, there is a charming, separately accessible studio apartment of approximately 50 square meters, with a kitchen (unfurnished) and a bathroom with a bathtub. A large window front ensures plenty of natural light and provides access to a private patio. The apartment is ideal for multi-generational households, older children, au pairs, guests, hobbyists, or freelancers with a home office. In addition, the basement offers further well-proportioned utility rooms such as storage rooms, a utility room, a workshop, and a boiler/tank room. The lovingly landscaped and easily accessible garden provides ample space for relaxation, play, or gardening activities, ensuring a high level of enjoyment outdoors. A green paradise for young and old alike. The property, constructed using a combination of building methods, features an insulated and fully brick-clad exterior. A double garage with an attic, two parking spaces in front, and a high-quality garden shed on a foundation complete the offering. A quiet, secluded residential location, combined with a spacious, sunny plot and plenty of living space in an idyllic setting – ideal conditions for your new home. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Details of amenities

- Willco Fertighaus mit Verblendmauerwerk
- Ölheizung aus 2002
- doppelverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Kamin
- Wintergarten
- Terrasse
- offener Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- Zwei Bäder, eines mit FB-Heizung
- Gäste WC
- Glasfaser
- vollunterkellert
- Einliegerbereich mit separatem Eingang, Freisitz
- großer ausbaufähiger Dachboden (Leitungen Strom und Heizung vorhanden)
- Terrasse und großer Garten
- Zwei Garagen mit Dachboden und zwei Stellplätze davor
- Gerätehaus auf Fundament

**Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg**

## 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 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 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 Fahrzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 10-15 Autominuten.

**Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg**

## 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)