

Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Amplia casa familiar con apartamento independiente en una hermosa parcela soleada con vistas panorámicas.

Número de propiedad: 25141045



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

PRECIO DE COMPRA: 615.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.126 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25141045                                       |
| Superficie habitable | ca. 213 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1972                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 615.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Bungalow                                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Espacio utilizable             | ca. 230 m²                                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmittten / Seelenberg – Seelenberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 30.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 229.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |



Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





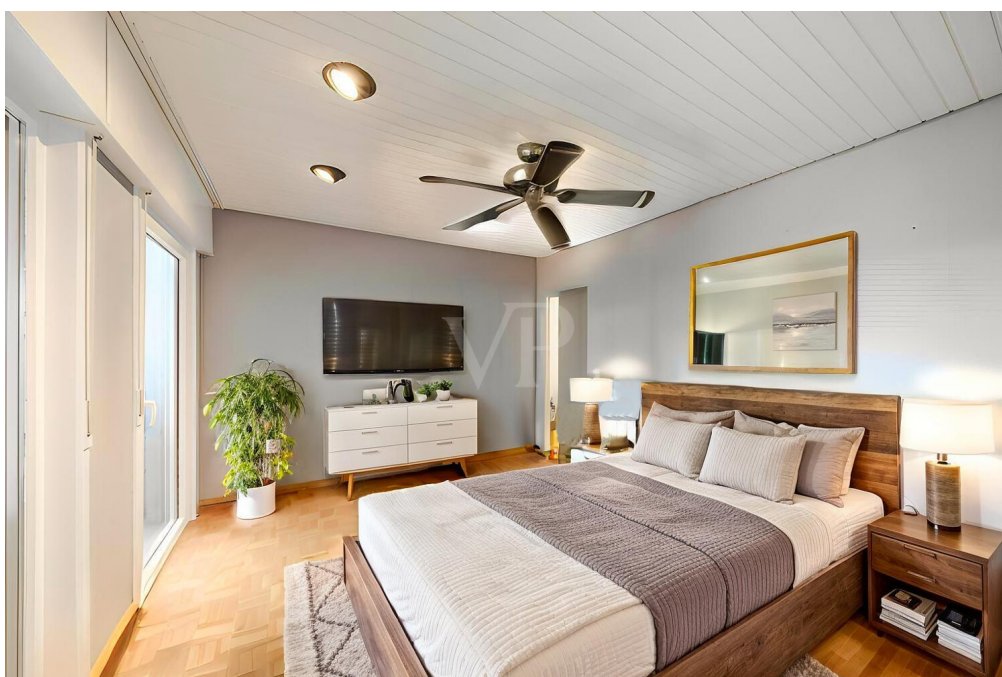
Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmittten / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmittgen / Seelenberg – Seelenberg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

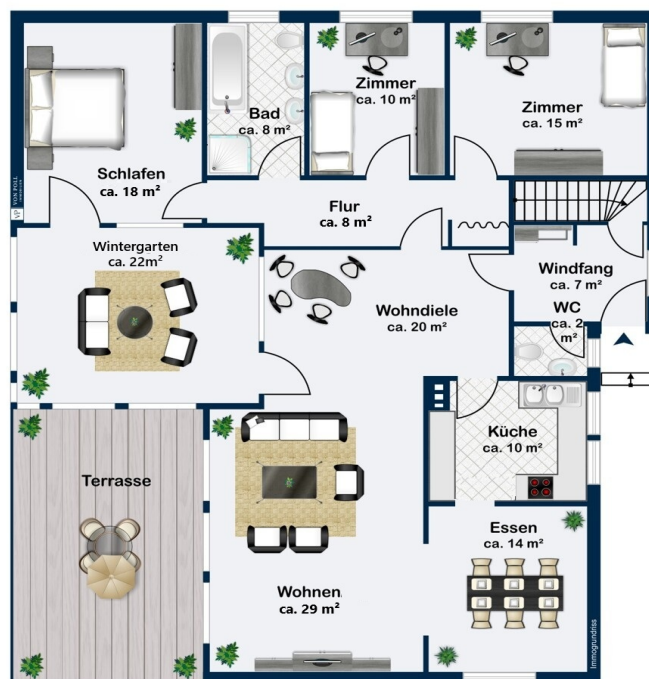
T.: 0800 - 333 33 09

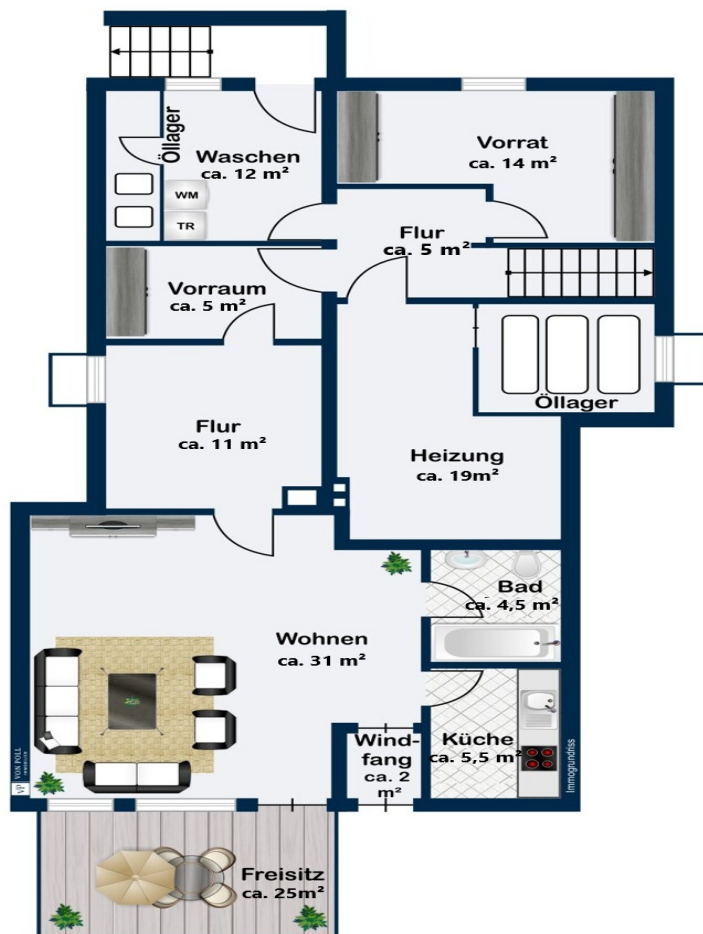
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmittgen / Seelenberg – Seelenberg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar con apartamento independiente presume de amplios espacios, estancias luminosas y hermosas vistas a los bosques circundantes. La propiedad ofrece una excelente combinación de confort, versatilidad y un entorno natural, ideal para familias que valoran la amplitud, la flexibilidad y un hogar comfortable. La propiedad, meticulosamente mantenida y con su encanto rural, presenta una distribución impecable y un diseño ideal para familias. El amplio recibidor con chimenea y un precioso suelo de piedra natural crea un ambiente acogedor desde el primer momento. El salón contiguo impresiona con sus ventanales que no solo inundan el espacio de luz natural, sino que también ofrecen impresionantes vistas a la vegetación circundante: la espaciosa terraza, el cuidado jardín y el bosque de Taunus. Esta zona se complementa con un luminoso invernadero, que invita a relajarse en el hermoso paisaje natural. El comedor de planta abierta es accesible tanto desde el salón como desde la cocina. La luminosa cocina, equipada con un encantador techo de vigas, está equipada con electrodomésticos de marca y ofrece amplio espacio de almacenamiento. El ala independiente de dormitorios alberga dos dormitorios infantiles, además del acogedor dormitorio principal con vestidor y acceso al invernadero. Un moderno y elegante baño con bañera, ducha y calefacción por suelo radiante completa esta zona. Su cuidada distribución crea un refugio privado que ofrece un alto nivel de confort para una familia. Un punto destacado es el ático ampliable, accesible desde el ala de dormitorios y que se extiende por toda la planta. Gracias a las conexiones eléctricas y de calefacción existentes, ofrece diversas posibilidades de conversión y diseño para crear espacio habitable adicional si es necesario. En el sótano, se encuentra un encantador estudio independiente de aproximadamente 50 metros cuadrados, con cocina (sin amueblar) y baño con bañera. Un amplio ventanal garantiza abundante luz natural y da acceso a un patio privado. El apartamento es ideal para familias multigeneracionales, niños mayores, au pairs, invitados, aficionados o autónomos con oficina en casa. Además, el sótano ofrece otros cuartos de servicio bien proporcionados, como trasteros, un lavadero, un taller y una sala de calderas/tanques. El jardín, cuidadosamente diseñado y de fácil acceso, ofrece amplio espacio para relajarse, jugar o practicar jardinería, garantizando un alto nivel de disfrute al aire libre. Un paraíso verde para jóvenes y mayores. La propiedad, construida mediante una combinación de métodos de construcción, cuenta con un exterior aislado y completamente revestido de ladrillo. Un garaje doble con ático, dos plazas de aparcamiento en la parte delantera y una caseta de jardín de alta calidad sobre cimientos completan la oferta. Una ubicación residencial tranquila y aislada, combinada con una parcela espaciosa y soleada y mucho espacio habitable en un entorno idílico: las condiciones ideales para su nuevo hogar. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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