

Schmitten – Arnoldshain

Maison moderne basse consommation A+ située dans un magnifique quartier résidentiel en bordure de forêt, avec un grand espace extérieur.

CODE DU BIEN: 25141040



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

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 889 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25141040          |
| Surface habitable      | ca. 130 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 5                 |
| Chambres à coucher     | 4                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 2007              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 698.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 69 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Électricité                             |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 12.09.2031                              | Consommation finale d'énergie                         | 27.75 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Classement énergétique                                | A+                                    |
|                                               |                                         | Année de construction selon le certificat énergétique | 2007                                  |

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

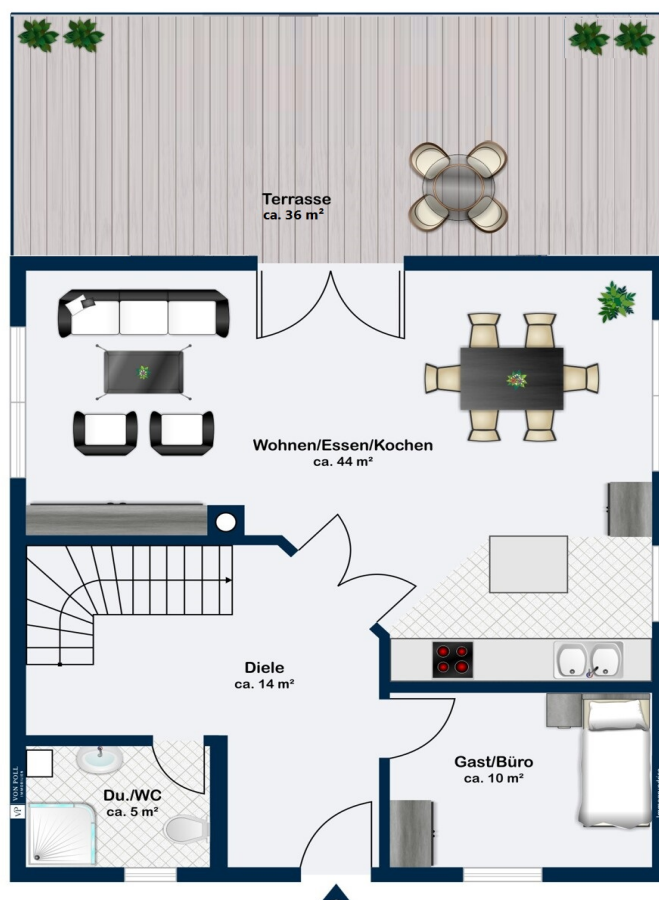
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Une première impression

Construite en 2007, cette maison moderne basse consommation allie architecture contemporaine, équipements haut de gamme et technologies écoénergétiques. Située dans une rue résidentielle calme, en bordure de forêt, elle bénéficie d'un cadre de vie paisible et proche de la nature. Avec environ 130 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux d'environ 889 m<sup>2</sup>, la maison offre un espace confortable, idéal pour les couples et les familles qui privilégient le confort, le développement durable et l'intimité. Le hall d'entrée spacieux crée immédiatement une agréable sensation d'ouverture, qui se prolonge dans tout l'espace de vie. D'élégantes portes-fenêtres s'ouvrent sur un séjour/salle à manger lumineux avec une cuisine américaine équipée, véritable cœur de la maison. La cuisine moderne est dotée d'un îlot central, d'appareils électroménagers de marque et d'un réfrigérateur indépendant, offrant tout le confort nécessaire pour cuisiner en toute simplicité. L'agencement ouvert garantit une atmosphère de vie confortable et élégante. Chaque fenêtre offre une vue sur votre propre oasis de verdure et un accès direct à la terrasse ensoleillée exceptionnellement spacieuse et au jardin paysager. L'espace extérieur, récemment rénové avec soin, est un atout majeur de cette propriété. Une pièce supplémentaire modulable et une salle d'eau baignée de lumière naturelle complètent l'espace de vie. La cage d'escalier lumineuse, dotée de baies vitrées panoramiques et d'un escalier en bois massif, mène aux combles aménagés. Ces derniers abritent trois chambres confortables et une salle de bains spacieuse. Cette dernière est équipée d'une baignoire îlot, d'une grande douche à l'italienne et d'un design élégant qui crée une ambiance de spa. Les combles offrent une surface habitable totale d'environ 68 m<sup>2</sup>, bien que l'espace réellement habitable soit légèrement réduit par la pente du plafond. Au sous-sol, outre les pièces techniques telles que la chaufferie/buanderie et la cave, se trouve une très grande salle de loisirs. Celle-ci offre de multiples possibilités d'aménagement. Les pièces du sous-sol sont actuellement brutes, laissant ainsi de nombreuses possibilités de personnalisation. Côté performances énergétiques, la propriété répond à toutes les exigences : un système photovoltaïque de 20 panneaux récemment installé, une pompe à chaleur performante, un chauffage au sol et une borne de recharge pour véhicule électrique garantissent une excellente efficacité énergétique, avec un classement énergétique A+. Le jardin paysager est un véritable havre de paix, idéal comme aire de jeux pour les enfants, lieu de détente ou espace pour laisser libre cours à sa créativité. Grâce à sa rénovation et à son nivellement, il est parfaitement plat et donc parfaitement adapté à tous les usages. La vaste terrasse quasi neuve, équipée de parasols, invite à la convivialité. Entourée d'arbres matures, elle offre un cadre naturel apaisant. Située dans un quartier résidentiel bien entretenu, la propriété bénéficie d'un emplacement calme et d'une bonne desserte vers Francfort et les villes et



VON POLL  
REAL ESTATE

villages environnants. Nous serions ravis de vous faire visiter cette charmante maison.

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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