Schmitten – Arnoldshain

Modernes A+ Niedrigenergiehaus in schöner Wohnlage direkt am Waldrand mit großzügiger Außenanlage

CODE DU BIEN: 25141040

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 130 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 889 m^2

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
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.09.2031
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	27.75 kWh/m²a
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

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

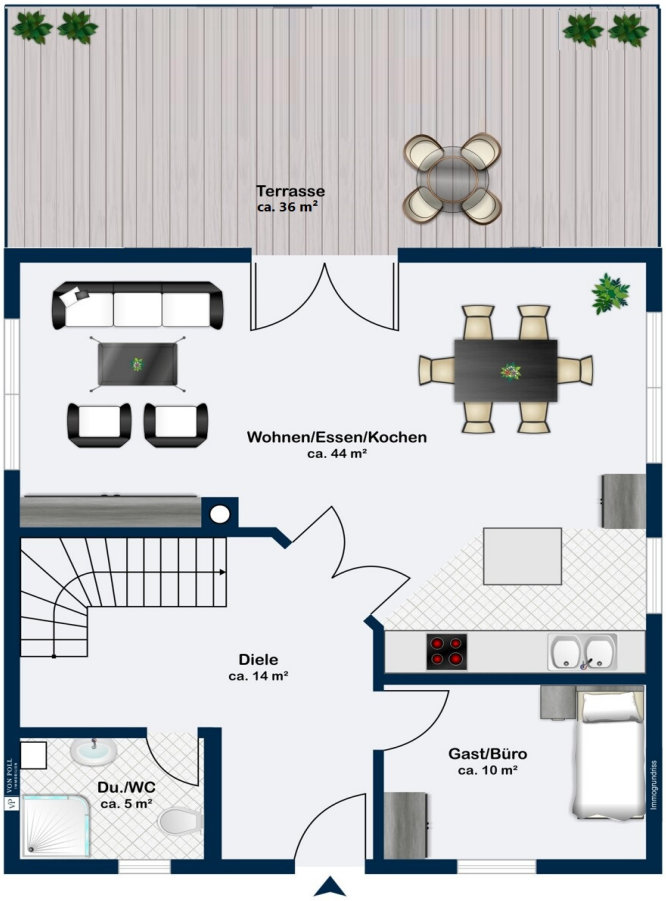
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

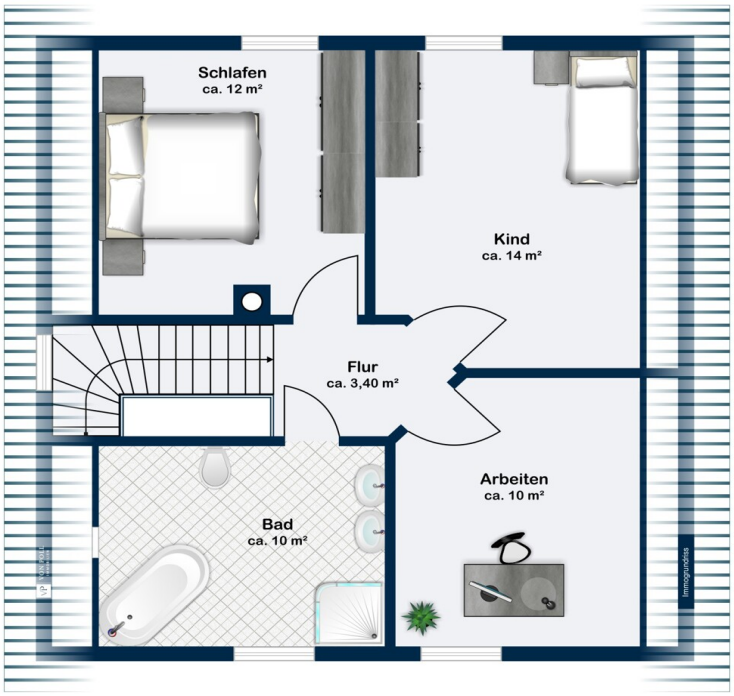
T.: 0800 - 333 33 09

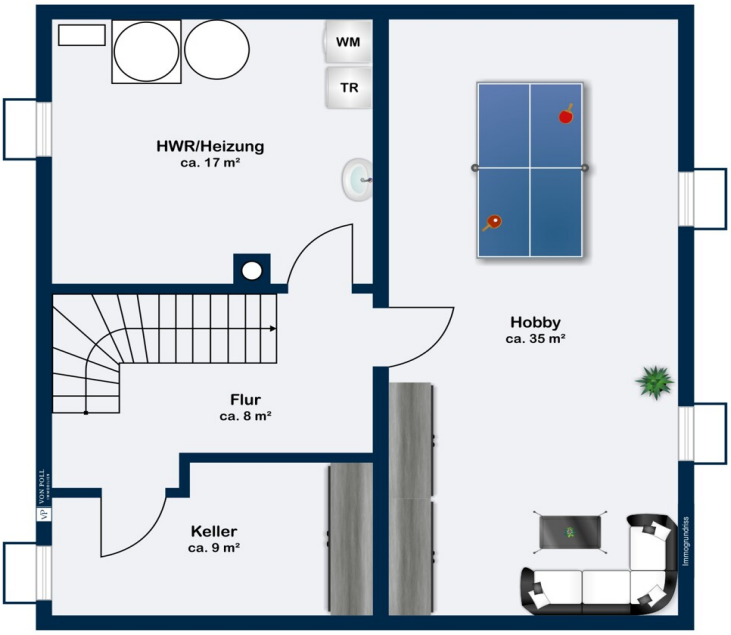
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

Plans d'étage




Schlafen
ca. 12 m²
Kind
ca. 14 m²
Flur
ca. 3,40 m²
Arbeiten
ca. 10 m²
Bad
ca. 10 m²
Musterstraße



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

Dieses im Jahr 2007 erbaute, moderne Niedrigenergiehaus vereint zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik. In einer ruhigen Anliegerstraße in unmittelbarer Waldrandlage, präsentiert sich die Immobilie in einem geschützten, naturnahen Wohnumfeld. Auf einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 889 m² bietet die Immobilie ein komfortables Platzangebot - perfekt für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Privatsphäre legen.

Schon der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Raumgefühl, welches einen in dieser Wohnetage überall begleitet. Eine elegante, verglaste Doppelflügeltür führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, welcher den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses darstellt. Die moderne Küche ist mit Kücheninsel, Markengeräten und freistehendem Kühlschrank ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten für uneingeschränktes Kochvergnügen.

Das offen gestaltete Raumkonzept sorgt für ein angenehmes, stilvolles Wohnambiente. Hier genießt man durch jedes Fenster den Blick in die eigene grüne Oase und gelangt direkt auf die äußerst großzügige Sonnenterrasse und den schön angelegten Garten. Der Außenbereich wurde erst vor wenigen Jahren hochwertig neu angelegt und ist ein besonderes Highlight dieser Immobilie.
Ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Tageslichtduschbad vervollständigen die Wohnetage.

Das helle Treppenhaus ist ausgestattet mit Panoramafenster und massiver Holztreppe. Diese führt ins Dachgeschoss, welches drei gemütliche Schlafräume sowie ein großzügiges Badezimmer beherbergt. Dieses überzeugt mit freistehender Badewanne, einer bodengleichen, großen Dusche und einem chicen Design, welches Wellness-Atmosphäre in den eigenen vier Wänden schafft. Das Dachgeschoss hat insgesamt eine Grundfläche von ca. 68 m², die reine Wohnfläche reduziert sich etwas durch Abzug der Schrägen.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Nutzräumlichkeiten wie Heizungs-/ Hauswirtschaftsraum und Vorratskeller, ein sehr groß dimensionierter Hobbyraum. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Die Kellerräume sind noch nicht verputzt, sodass man hier noch freie Gestaltungsmöglichkeiten hat.

Insbesondere die technische und energetische Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen: eine neu installierte Photovoltaik-Anlage mit 20 Paneelen, eine effiziente Wärmepumpe, die Fußbodenheizung sowie eine Wallbox für E-Mobilität sorgen für eine gute und kostengünstige Energiebilanz mit einer Energieeffizienzklasse von A+.

Der schön angelegte Garten ist ein echtes Paradies – ob als Spielwiese für Kinder, Rückzugsort zum Entspannen oder Raum für gärtnerische Kreativität. Durch die Neugestaltung und Aufschüttung des Gartens, ist dieser ebenmäßig angelegt und daher ideal nutzbar. Die neuwertige, sehr große Terrasse mit fest installierten Sonnenschirmen lädt zum geselligen Beisammensein ein. Umgeben von schönem Baumbestand lässt sich hier das wohltuende Naturidyll genießen.

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Nachbarschaft und profitiert von der ruhigen Lage und gleichermaßen von einer guten Anbindung nach Frankfurt und in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Wir freuen uns, Ihnen dieses gemütliche Domizil in einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

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 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 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/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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

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

www.von-poll.com