

Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Spacieuse maison familiale avec appartement indépendant sur un magnifique terrain ensoleillé offrant une vue panoramique.

CODE DU BIEN: 25141045



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 615.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.126 m²

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

- 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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141045
Surface habitable	ca. 213 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	615.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 230 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

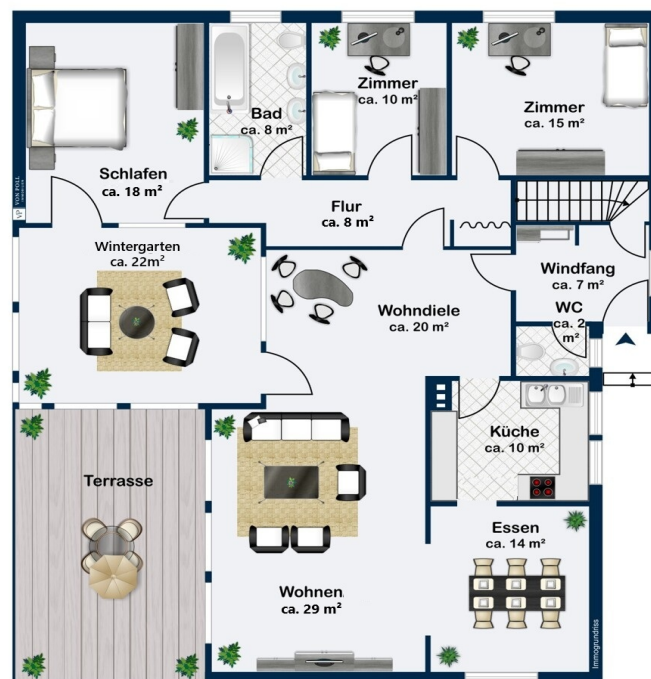
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

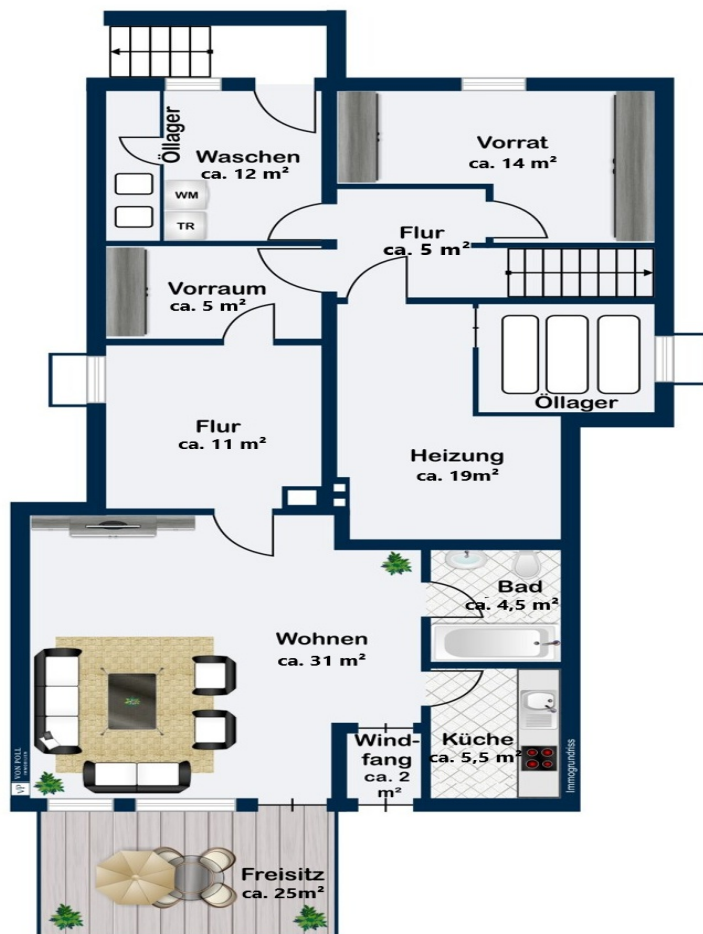
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle avec appartement indépendant offre de beaux volumes, des pièces lumineuses et une vue imprenable sur la forêt environnante. Elle allie confort, polyvalence et cadre naturel, ce qui la rend idéale pour les familles appréciant les grands espaces, la flexibilité et le confort d'une maison de campagne. Meticuleusement entretenue, cette propriété bénéficie d'un agencement bien pensé et convivial. Le vaste hall d'entrée, avec sa cheminée et son magnifique sol en pierre naturelle, crée une atmosphère chaleureuse dès l'entrée. Le salon attenant impressionne par ses baies vitrées qui inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la verdure environnante : la grande terrasse, le jardin soigné et la forêt du Taunus. Une véranda baignée de lumière complète cet espace et invite à la détente au cœur de ce cadre naturel exceptionnel. La salle à manger ouverte est accessible depuis le salon et la cuisine. Lumineuse et équipée, avec son charmant plafond à poutres apparentes, la cuisine dispose d'appareils électroménagers de marque et offre de nombreux rangements. L'aile nuit indépendante abrite deux chambres d'enfants ainsi qu'une suite parentale confortable avec dressing et accès à la véranda. Une salle de bains moderne et élégante, équipée d'une baignoire, d'une douche et d'un chauffage au sol, complète cet espace. L'agencement bien pensé crée un havre de paix offrant un grand confort à une famille. Le grenier aménageable, accessible depuis l'aile nuit et s'étendant sur toute la longueur de l'étage, constitue un atout majeur. Grâce aux raccordements électriques et de chauffage existants, il offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de transformation pour créer un espace de vie supplémentaire si besoin. Au sous-sol, un charmant studio indépendant d'environ 50 m² comprend une cuisine (non équipée) et une salle de bains avec baignoire. Une grande baie vitrée assure une belle luminosité et donne accès à une terrasse privative. Ce studio est idéal pour les familles multigénérationnelles, les adolescents, les jeunes au pair, les invités, les amateurs de loisirs créatifs ou les indépendants travaillant à domicile. Le sous-sol comprend également des pièces utilitaires bien proportionnées : débarras, buanderie, atelier et chaufferie. Le jardin paysager, soigné et facilement accessible, offre un vaste espace pour la détente, les jeux et le jardinage, garantissant un plaisir optimal en plein air. Un véritable havre de paix pour petits et grands. La propriété, construite selon différentes techniques, présente une façade isolée entièrement revêtue de briques. Un garage double avec grenier, deux places de parking à l'avant et un abri de jardin de qualité sur fondations complètent ce bien. Un emplacement résidentiel calme et préservé, un terrain spacieux et ensoleillé et un espace de vie généreux dans un cadre idyllique : des conditions idéales pour votre nouvelle maison. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

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 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.

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

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