

Schmitten - Oberreifenberg

# Licht, Lebensqualität & Privatsphäre am Waldrand! Wertig ausgestattete DHH mit Kamin, EBK und Garage

CODE DU BIEN: 26141007



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

**PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 574 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

- [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: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26141007	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 117 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1980	Surface de plancher	ca. 92 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	191.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.03.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



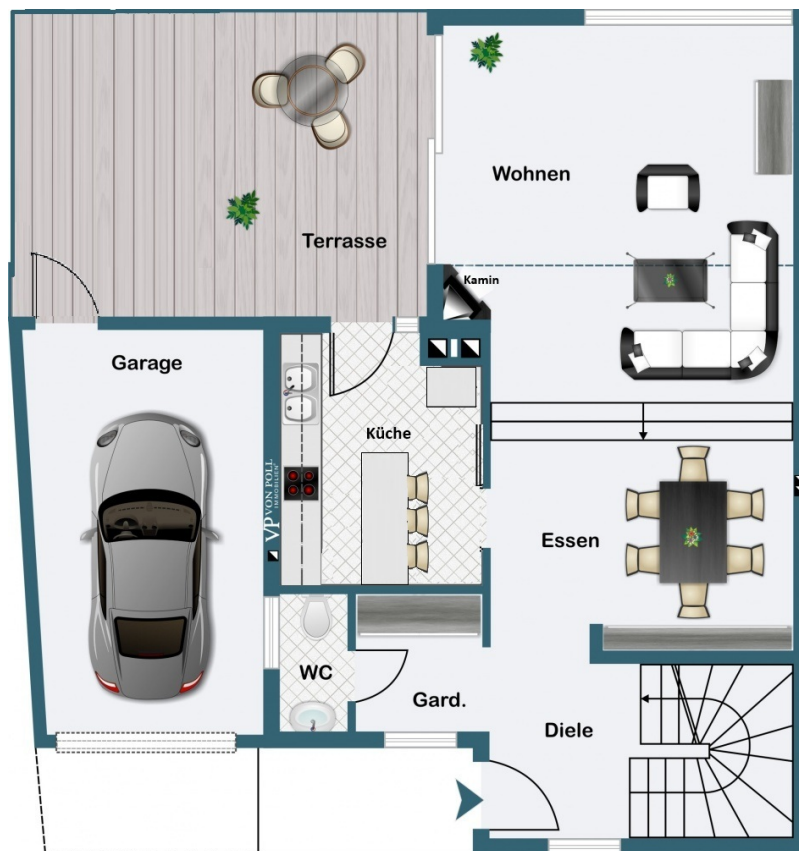
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

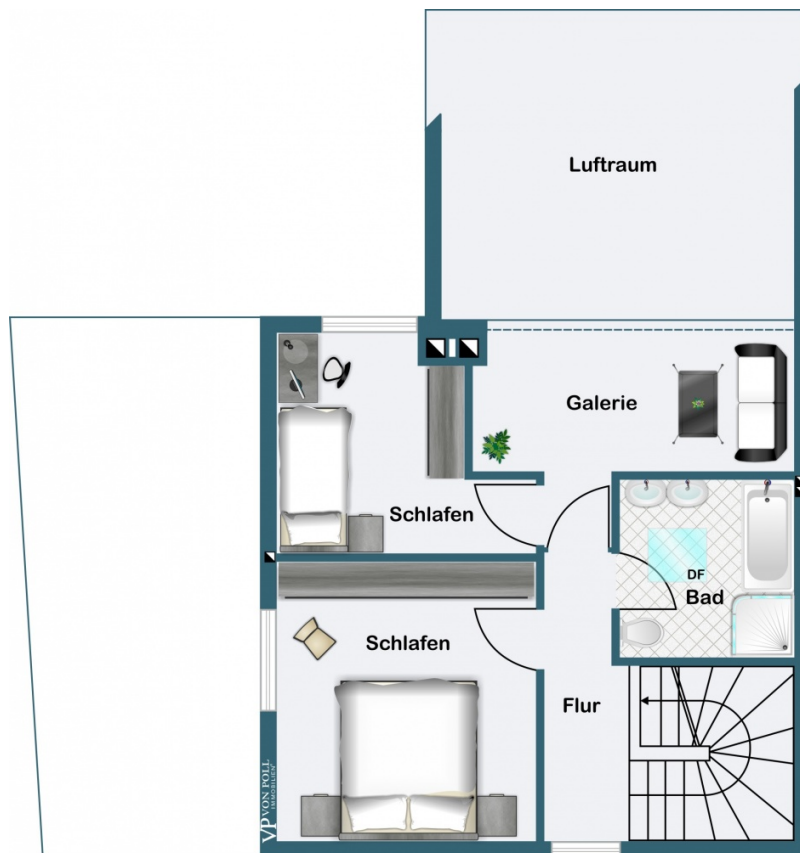
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

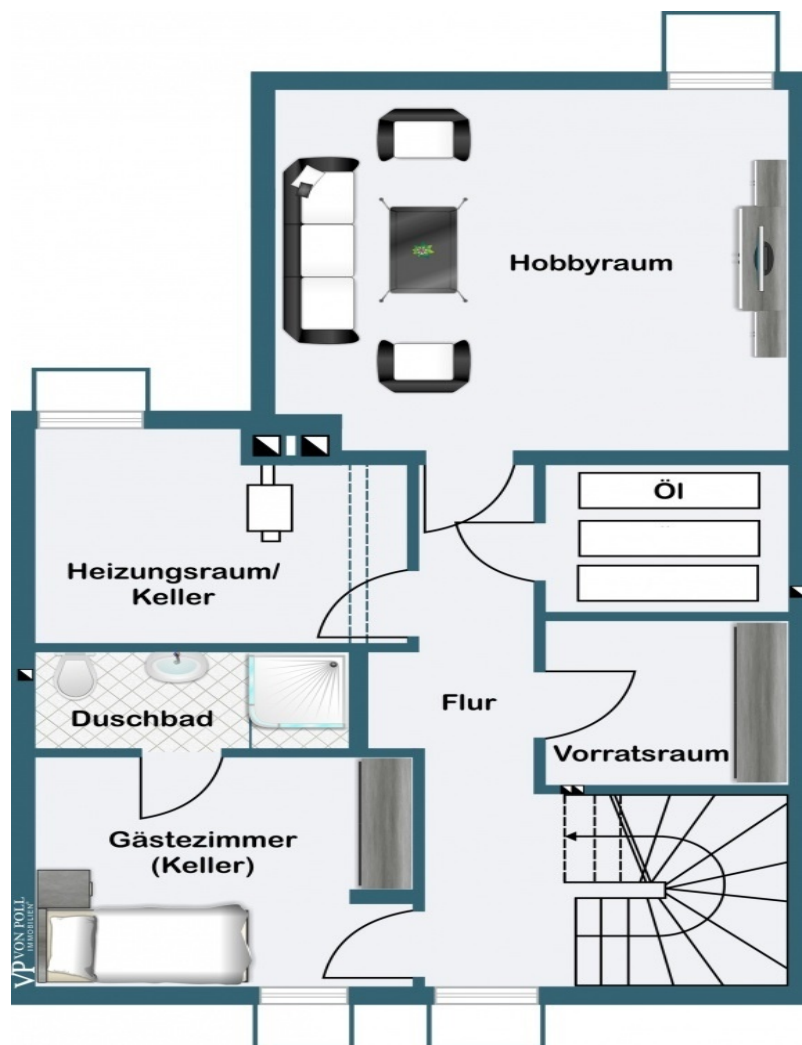
T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## 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: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Immobilie in äußerst privater Waldrandlage von Oberreifenberg sollten Sie live gesehen haben!

Das einseitig angebaute Haus in Massivbauweise präsentiert sich nahezu vollständig modernisiert und bietet die seltene Möglichkeit, ohne weiteren Aufwand sofort einzuziehen und sich wohlfühlen.

Mit seiner durchdachten, bewusst nicht überdimensionierten Architektur, eignet sich diese Immobilie ideal für Paare, Singles oder eine kleine Familie mit Kind. Ebenso ist es perfekt für Menschen, die sich bewusst etwas verkleinern möchten, ohne auf den Komfort und die Privatsphäre eines eigenen Hauses zu verzichten.

Das absolute Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich über zwei Ebenen mit offener Galerie. Große Panoramafenster lassen außergewöhnlich viel Licht in die Räume, bieten Blick in den schönen Garten, die Terrasse sowie auf den Waldrand und schaffen eine besondere Atmosphäre. Das Haus ist von außen nicht ohne Weiteres einsehbar, sodass man hier absolute Privatsphäre genießt.

Zu den vielen besonderen Ausstattungsdetails zählen u.a.: hochwertiges Parkett auf allen Etagen, schöner Kaminofen mit Holzlager, Fußbodenheizung, große Glas-Faltschiebetür im Wohnbereich mit integrierter Beschattungsanlage, vollständig erneuerte gedämmte Fassade, teils erneuerte Fenster mit elektrischen Rollläden, Smart-Home-System, Glasfaseranschluss, LED-Deckenspots, zwei Badezimmer nebst Gäste-WC, u.v.m.

Ein weiteres Highlight bildet die schöne wertige Einbauküche inklusive Kochinsel und mit direktem Zugang zu Essbereich und der Gartenterrasse. Diese ist ebenfalls neu angelegt worden, großzügig und gleichzeitig blickgeschützt.

Neben den beiden Schlafzimmern und der Galerie im Obergeschoss gibt es weiteres Platzangebot durch die beiden wohnlich ausgebauten Räume nebst Gästebad im Untergeschoss.

Der vollständig eingezäunte, eingewachsene und liebevoll gepflegte Garten grenzt direkt an den Waldrand und bietet damit eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und Rückzug. Die Rasenfläche wird komfortabel von einem Mähroboter gepflegt.

Ihre PKW finden Platz in der ebenfalls sanierten, geräumigen Garage sowie den beiden davor befindlichen Stellplätzen.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen können.

**CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## Détails des commodités

- Massivbauweise
  - offener Wohn-/ Essbereich im Split-Level-Stil und Galerie
  - Kamin mit Holzlager
  - voll ausgestattete Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Markengeräten und Kochinsel
  - Parkettboden
  - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Dachgeschoss (aus den 90er Jahren)
  - stilvoll modernisiertes Duschbad im Untergeschoss
  - modernisiertes Gäste-WC mit Tageslicht
  - integrierte LED-Beleuchtung im Treppenhaus
  - umfangreiche LED-Beleuchtung im Wohnbereich
  - zwei wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss
  - Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen
  - Smart-Home-System im Erdgeschoss mit Vorrichtung für das Obergeschoss (derzeit für Beleuchtung, Heizung und Rollläden genutzt)
  - Glasfaseranschluss
  - nahezu uneinsehbares, eingezäuntes Grundstück
  - große Terrasse mit großformatigen Feinsteinzeugplatten
  - Bewegungsmelder
  - Rasenmäherroboter und Sprinkleranlage
  - Gartenhaus
  - Garage mit elektrischem Tor und zwei Außenstellplätze
- Modernisierungsmaßnahmen:
- 2009 Heizungsanlage
  - 2012: Dachdämmung (Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle)
  - 2014: Bad im Untergeschoss inkl. Wasserleitungen, Malerarbeiten, Erneuerung der Innentüren, Wände und Decken

- 2016: Gartenhaus
- 2018: 2 Dachfenster neu, Garagenrenovierung inkl. Tor und Deckendämmung
- 2019: Kamin
- 2020: Gäste-WC saniert
- 2021: Garten und Terrasse neu angelegt, Fenster im UG, EG und OG teils erneuert
- 2022: Parkettböden, Falttür im EG, Elektroanlage
- 2023: Fassadendämmung, Zink-Regenrinnen und Fallrohre erneuert, 2. KFZ-Stellplatz angelegt

**CODE DU BIEN: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## Tout sur l'emplacement

Schmitten ist eine aus neun Ortsteilen bestehende Großgemeinde, die im Hochtaunus liegt. 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. Ausflugsziele, die in der Nähe liegen, sind z.B. Lochmühle, Römerkastell Saalburg und der Opel-Zoo.

Reifenberg bietet im Nahbereich u.a. Bäcker, Supermarkt, Friseure und mehrere Restaurants. Das schulische Angebot bietet zwei öffentliche und eine private Grundschule sowie Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Oberreifenberg präsentiert sich als ein familienfreundlicher Wohnort, denn hier finden Familien eine harmonische Balance zwischen Geborgenheit und Freiraum, umgeben von der idyllischen Natur des Taunus. Die ruhige Atmosphäre und die sichere Nachbarschaft schaffen eine vertrauensvolle Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

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: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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: 26141007 - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## 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)