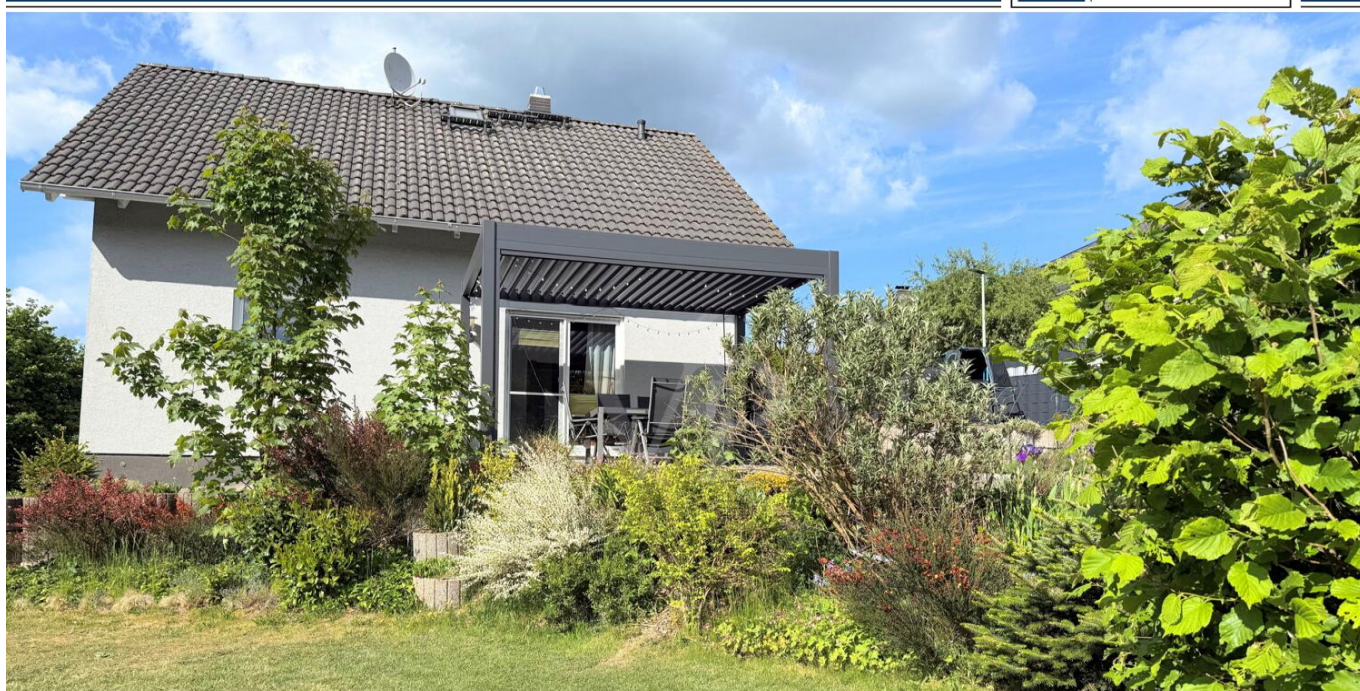


Schmitten – Dorfweil

Dans un cadre idyllique du Taunus, maison individuelle économe en énergie avec un beau et grand jardin

CODE DU BIEN: 25141041a



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

PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 675 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

- 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25141041a                |
| Surface habitable      | ca. 115,5 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 4                        |
| Chambres à coucher     | 3                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 2002                     |
| Place de stationnement | 2 x surface libre        |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 485.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.10.2026           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 64.20 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2002                                        |

CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

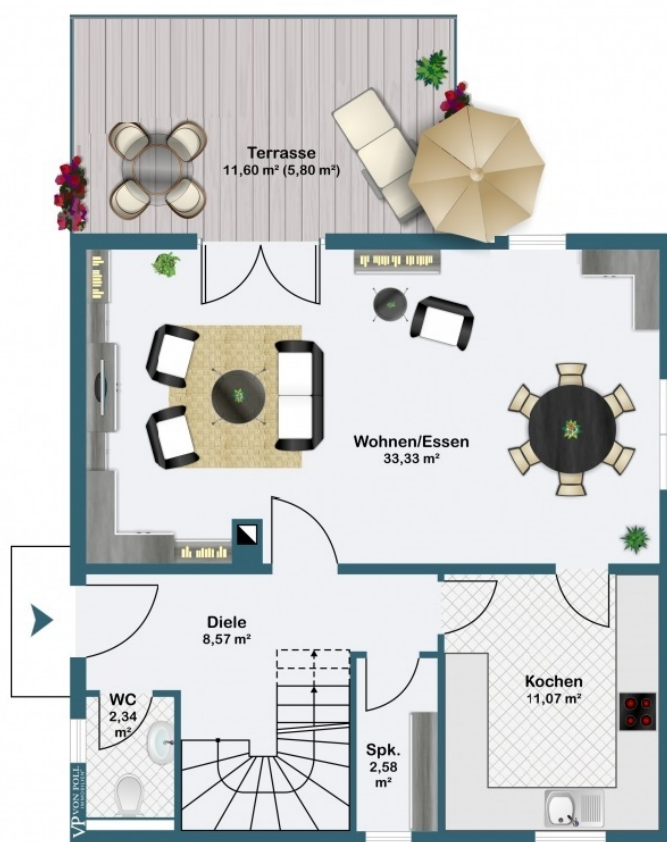
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

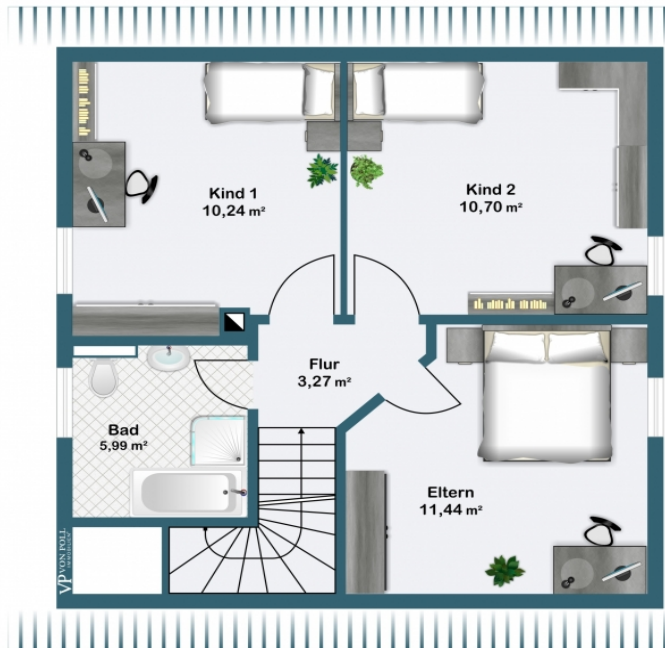
T.: 0800 - 333 33 09

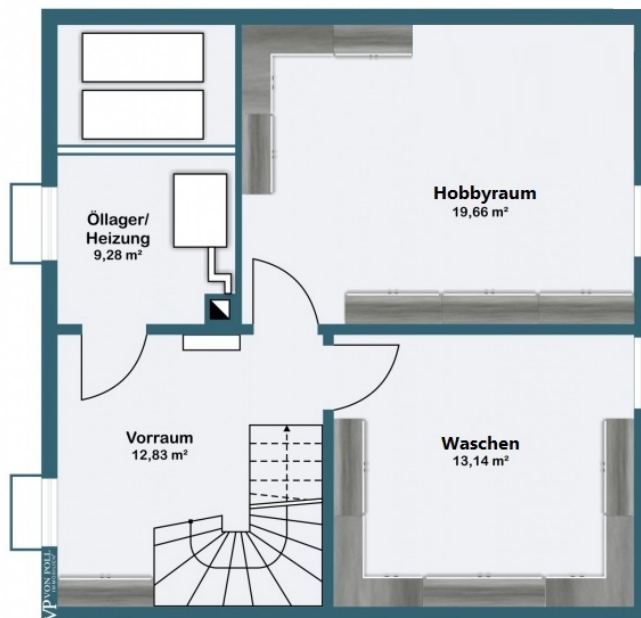
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 2002, est située dans un quartier calme et familial. Son architecture moderne et son agencement bien pensé créent une atmosphère de vie agréable, agrémentée de nombreux équipements de qualité et de rénovations régulières. La maison comprend quatre pièces, dont trois chambres spacieuses et un séjour lumineux et aéré. L'agencement est fonctionnel : au rez-de-chaussée, le vaste séjour/salle à manger invite à la détente. De grandes fenêtres baignent la maison de lumière naturelle. À l'étage, vous trouverez les chambres et la salle de bains familiale, équipée d'une douche, d'une baignoire et d'un carrelage intemporel. La pièce à vivre spacieuse et lumineuse au sous-sol offre de nombreuses possibilités d'aménagement et peut servir, par exemple, de bureau ou de chambre d'amis. La terrasse couverte, avec son toit à lames orientables innovant et ses stores latéraux rétractables, est un atout majeur. Elle offre un espace abrité pour se détendre en extérieur en toute saison. L'accès au jardin est aisé et un espace dallé avec un étendoir rotatif est également inclus. Le grand abri de jardin, construit en 2022, offre environ 15 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire utilisable pour les loisirs ou le rangement. L'ensemble du jardin a été soigneusement aménagé en 2020, avec notamment l'installation d'une nouvelle clôture. La pelouse est impeccablement entretenue grâce à la tondeuse robotisée installée en 2024. Deux places de parking sont disponibles directement devant la maison, ainsi qu'une allée spacieuse pouvant accueillir un camping-car. La construction d'un abri voiture est possible. Cette propriété offre des prestations de grande qualité et très pratiques, dans un quartier résidentiel calme et familial. L'emménagement est possible sur rendez-vous. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même tous les atouts de ce bien.

CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Détails des commodités

- Glasfaseranschluss
  - Einbauküche (ohne die mobile Kühl-Gefrierkombination)
  - Speisekammer
  - Tageslicht-Gäste-WC
  - weiße moderne Türen und Türrahmen
  - Insektenschutz an nahezu allen Fenstern
  - Laminatböden oder Fliesen im ganzen Haus
  - überdachte Terrasse (mit Lamellendach) sowie zusätzlichem Seitenrollo
  - überdachter Eingangsbereich
  - gepflasterter Wäscheplatz hinter dem Haus mit Wäschespinn
  - großes neues Gartenhaus
  - Rasenmähroboter
  - 2 Stellplätze
- zuletzt vorgenommene Modernisierungen:
- 2024 Glasfaser, Rasenmähroboter, Ausdehnungsgefäß Heizung, Terrassenüberdachung nebst Seitenteil
  - 2022 Gartenhaus mit ca. 15m<sup>2</sup> Fläche
  - 2021 Erneuerung der Dampfsperre und Renovierung Kinderzimmer 2, Erneuerung Dachflächenfenster Dachboden
  - 2020 Insektengitter an allen Fenstern im OG, Terrassentür und Küchenfenster EG sowie an zwei Kellerfenstern, außerdem neuer Ölfilter Heizung
  - 2020 umfassende Gestaltung der Gartenanlage nebst Gartenzaun
  - 2018: neue Heizkörper im Flur Erdgeschoss und Hobbyraum im Untergeschoss, Neugestaltung des Flures im EG und OG sowie ein neuer Handlauf an der Kellertreppe

**CODE DU BIEN: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil**

## 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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)