

Schmitten

## Landhaus-Highlight! Historisches, liebevoll saniertes Einfamilienhaus inkl. Doppelgarage

????????? ??????????: 25141065



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

????? ??????: 565.000 EUR • ??????????: ca. 137 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 562 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ??? ????

????????? ??????????	25141065
???????????	ca. 137 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4.5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1900
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

????? ????????	565.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2023
???????	?????? ????????
???????????????????	ca. 157 m <sup>2</sup>
???????	????????, WC ???????????, ??????, ???????????????, ???????

???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

## ????????? ?????

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	125.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	01.12.2035	???????????	
???????????????????	??????	???????????	D
???????????????????	??????	???????????????	1900
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



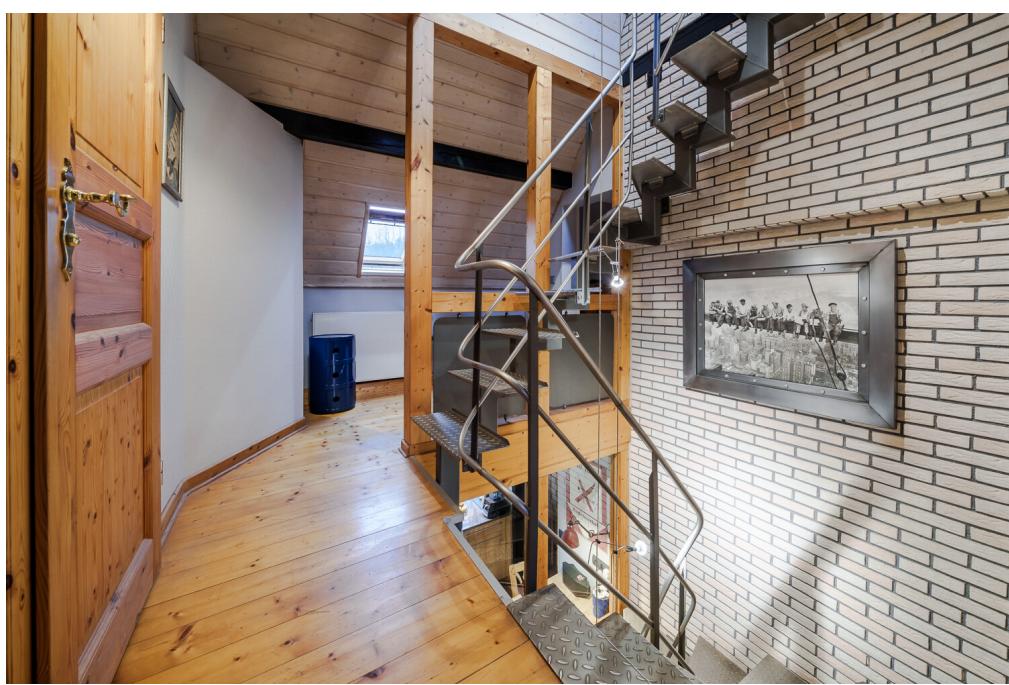
???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



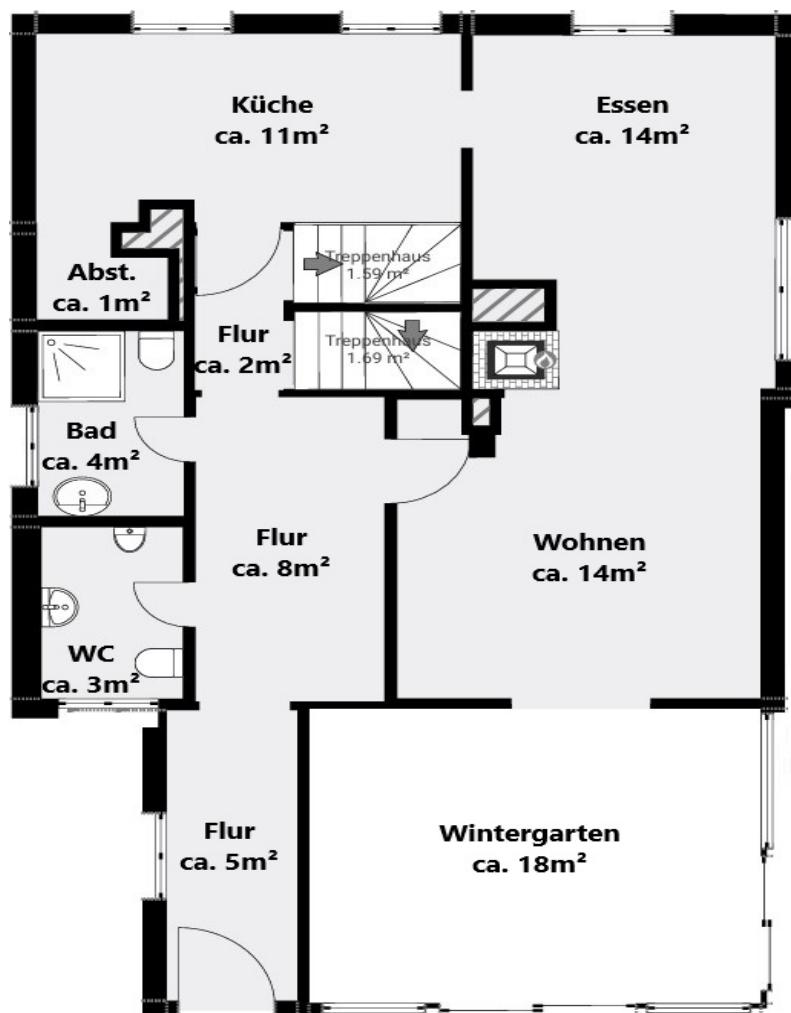
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

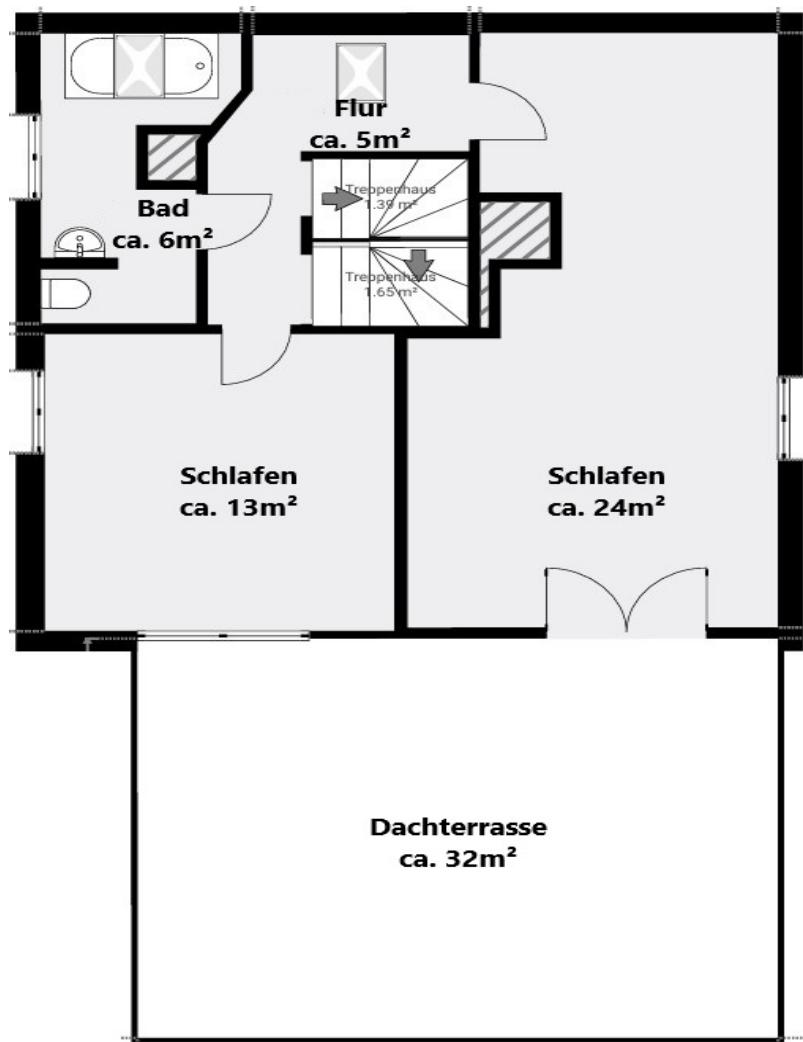
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

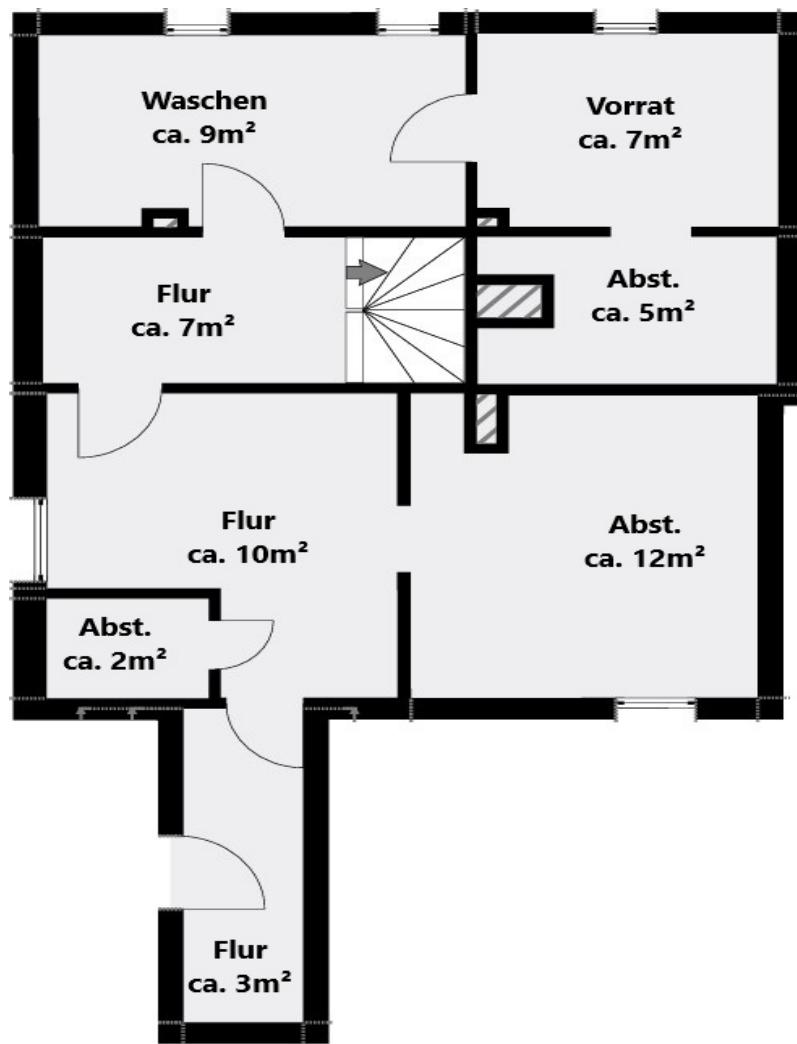
T.: 0800 - 333 33 09

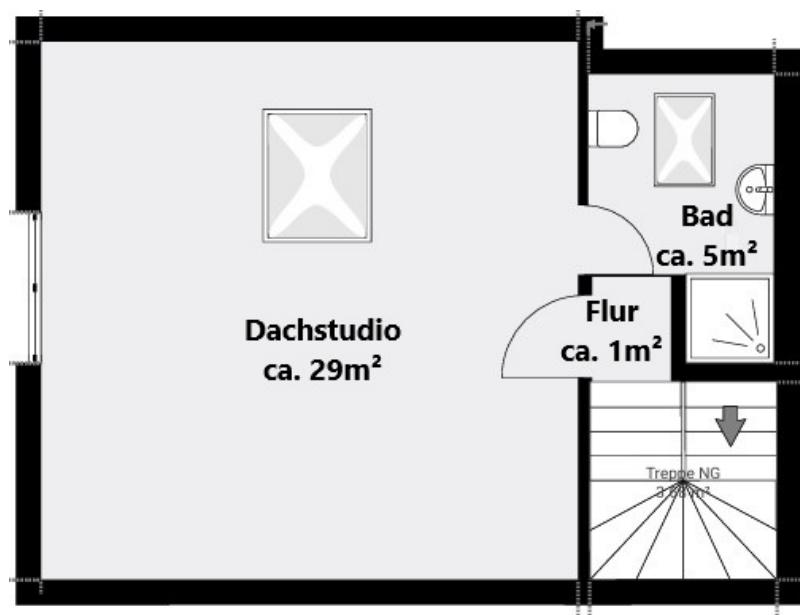
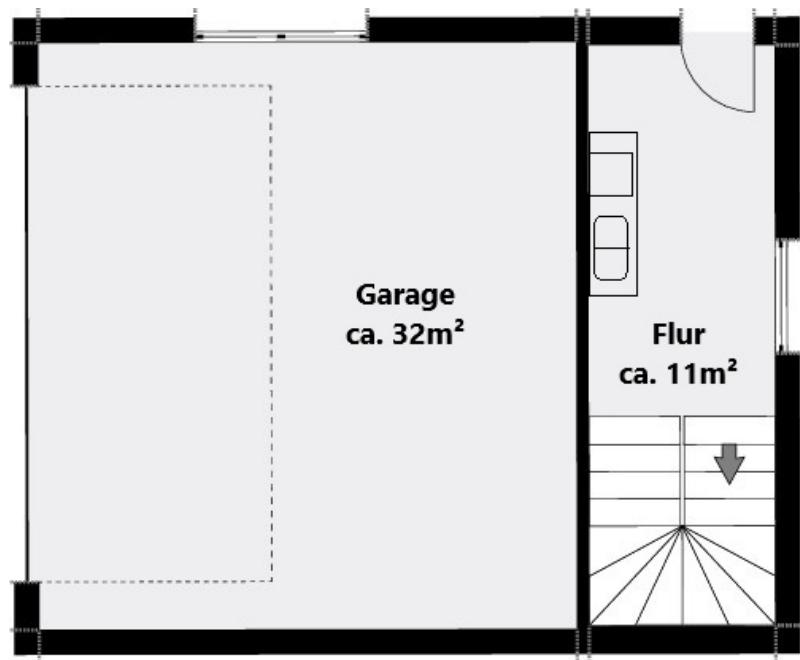
???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

??????









????? ? ??????? ???? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ???? ???????.

???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

## ??? ????

Ein historisches Wohnhaus um 1900, im Jahr 1995 jedoch vollständig kernsaniert und technisch wie optisch neu aufgebaut; Diese Immobilie vereint die Seele eines historischen Gebäudes und zeitgemäße Wohnqualität auf bemerkenswert stimmige Weise.

Hochwertige Materialien, ein lichtdurchfluteter Wintergarten von 2001, die große Dachterrasse und stilvolle Landhaus-Elemente machen diese Immobilie zu einem seltenen Juwel, das sich ideal für Paare, Singles oder Familien mit einem Kind eignet – ebenso wie für Menschen, die komfortablen Raum für ein Homeoffice benötigen.

Besonders hervorzuheben ist auch die ideale Lage innerhalb Schmittens: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckerei, Drogerie sowie Apotheke und verschiedene Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar. Der Alltag lässt sich hier ohne großen Aufwand gestalten – ein Vorteil, der gerade in dieser idyllischen, naturnahen Gemeinde mit ihren vielen Ortsteilen nicht selbstverständlich ist.

Im Zuge der Kernsanierung wurden Wasser- und Elektro-Leitungen, Dach sowie die innere Gebäudeausstattung erneuert. Die spätere Modernisierung setzte sich konsequent fort: Fassadendämmung mit hochwertiger Verkleidung aus Naturschiefer sowie Fassadenanstrich in 2011, eine Gasheizung von 2016, eine hochwertige Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte aus 2021 sowie elektrisch steuerbare Warema-Außenjalousien am Wintergarten aus 2023.

Die Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein stilvolles Raumkonzept mit warmen Landhausdielen, einem offenen Kamin mit dekorativer Kupferplatte, einem gusseisernen Kaminofen und dem großzügigen Wintergarten, der den Wohnbereich in einen lichtdurchfluteten Wohlfühlort verwandelt. Die moderne Küche geht harmonisch in den Essbereich über, und zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Plus ist das wohnlich ausgebauten Nebengebäude über der Doppelgarage. Zwar nicht als offizielle Wohnfläche deklariert, bietet es dennoch mit Heizkörpern, einem Duschbad im Dachstudio und einer vollwertigen Küche im Erdgeschoss einen enormen Mehrwert. Die Küche eignet sich ideal als Garten- oder Partyküche, da sie direkten Zugang zum Außenbereich ermöglicht. Der Garten selbst ist pflegeleicht gestaltet, größtenteils von Außen nicht einsehbar und bietet neben einem

gemütlichen Freisitz mit Grillstelle auch eine großzügige Dachterrasse über dem Wintergarten.

Reichlich Nutzfläche dank Vollunterkellerung, ein angebauter Schuppen und eine SUV-geeignete Doppelgarage runden das Angebot ab. Ein Glasfaseranschluss sorgt für zukunftssichere Arbeits- und Kommunikationsmöglichkeiten.

Diese Immobilie ist perfekt für alle, die ein individuelles Zuhause suchen, das historische Wärme mit moderner Funktionalität verbindet – ein Ort, der stilvoll, gemütlich und technisch auf einem hervorragenden Stand ist.

????????? ?????????: 25141065 - 61389 Schmitten

## ???????????????? ??? ???????

- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
  - moderne Einbauküche (BJ 2021) mit Naturstein-Arbeitsplatte
  - (Garten-)Einbauküche im Erdgeschoss des Garagengebäudes
  - offener Kamin mit Kupferabdeckung
  - gusseiserner Kaminofen
  - manuelle Rollläden an einigen Fenstern
  - Marken-Außenjalousien (BJ 2023) am Wintergarten, komplett oder einzeln steuerbar
  - Wintergarten
  - echte Terrakottafliesen
  - Landhausdielen
  - Vorratsraum
  - Gäste-WC im Landhausstil
  - Duschbad mit Waschtisch, Leiterwandheizkörper und Tageslicht (EG)
  - Wannenbad mit Waschtisch, Leiterwandheizkörper und Tageslicht (OG)
  - Duschbad mit Tageslicht im Studio über der Doppelgarage
  - wertiges Treppenhaus in Stahlkonstruktion
  - Fassadendämmung
  - Kupfer-Dachrinnen
  - Fassaden-Teilverkleidung aus Naturschiefer
  - Dachterrasse
  - Freisitz mit gemauertem Grill im Garten
  - Doppelgarage mit wohnlich ausgebautem Dachstudio, Bad und Einbauküche (BJ 2001)
- Sanierungsmaßnahmen:
- Außenjalousien Wintergarten 2023
  - Einbauküche aus 2021
  - Heizungsanlage (Gas) aus 2016
  - Fassadendämmung, Verschieferung und Anstrich Außenfassade 2011
  - Wintergarten und Dachterrasse aus 2001
  - Doppelgarage mit Dachstudio aus 2001
  - Kernsanierung 1995: Dachdämmung und neuer Belag mit Biberschwanz-Tonziegeln, Dachrinnen, Elektro- und Wasserleitungen, Treppenhaus, Fenster, Boden- und Wandbeläge, Gäste-WC und Badezimmer und Vieles mehr

???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

??? ??? ??? ??????????

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 Fahrzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 15 Autominuten.

???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 125.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25141065 - 61389 Schmitten

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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