

## Schmitten – Arnoldshain

Modern, A+ energiatakarékos ház egy gyönyörű lakóövezetben, közvetlenül az erdő szélén, tágas kültéri résszel.

VP azonosító: 25141040



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

VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 889 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25141040                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 130 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 2007                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 698.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Elore gyártott alkatrészek                                                |
| Hasznos terület          | ca. 69 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.09.2031    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 27.75 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                |

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

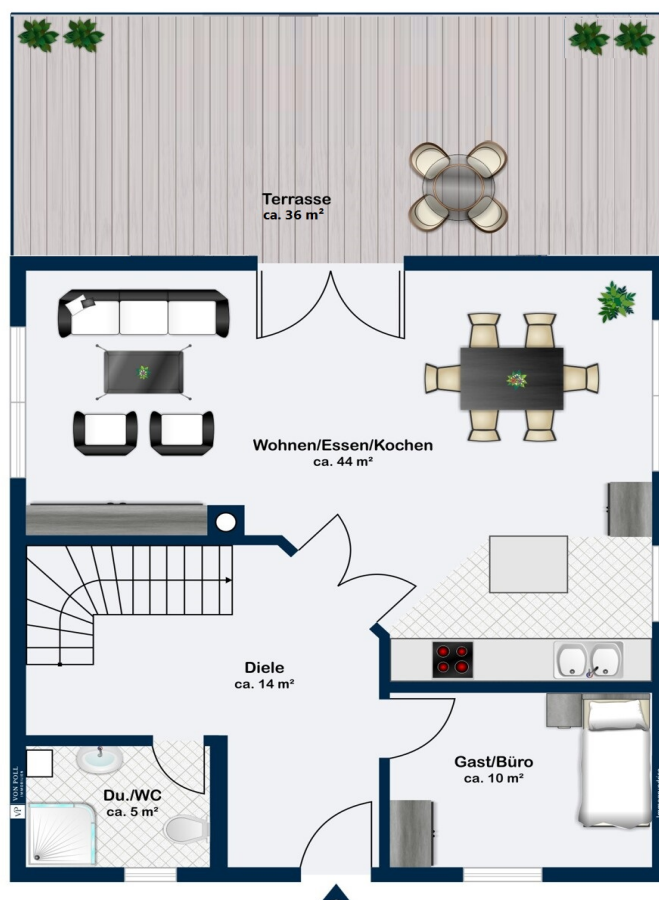
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

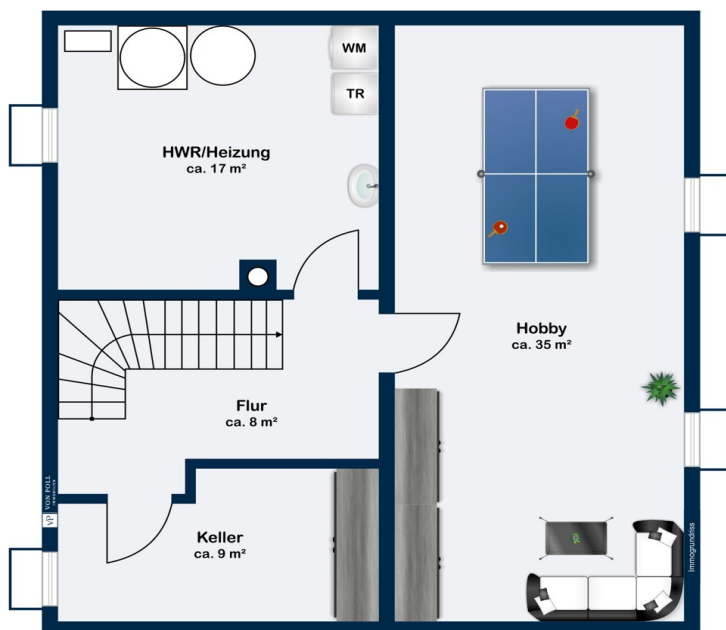
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Az első benyomás

A 2007-ben épült modern, alacsony energiaigényű ház a kortárs építészetet ötvözi a kiváló minőségű berendezésekkel és az energiahatékony technológiával. Egy csendes, erdővel határos lakóutcában található az ingatlan, védett, természetközeli lakókörnyezettel. A körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakótérrel és a nagyméretű, körülbelül 889 m<sup>2</sup>-es telekkel a ház bőséges teret kínál – tökéletes párok és családok számára, akik értékelik a kényelmet, a fenntarthatóságot és a magánéletet. A tágas elosztás azonnal kellemes, nyitott érzetet teremt, amely az egész lakótérben folytatódik. Elegáns, üvegezett dupla ajtók vezetnek a világos nappaliba és étkezőbe, ahol egy nyitott teret, beépített konyha található, az otthon szívében. A modern konyhában konyhasziget, márkás gépek és szabadon álló hűtőszekrény található, amelyek minden kényelmet biztosítanak a zavartalan főzési élményhez. A nyitott teret kialakítás kényelmes és stílusos lakókörnyezetet biztosít. Itt minden ablakból kilátás nyílik a saját zöld oázisra, és közvetlen hozzáférést biztosít a kivételesen tágas napozóteraszhoz és a gyönyörűen parkosított kerthez. A kültéri területet nemrégiben magas színvonalon újították fel, és ez az ingatlan egyik különlegessége. Egy további, rugalmasan alakítható szoba és egy természetes fénnel megvilágított zuhanyzó teszi teljessé a nappalit. A világos lépcsőház panoráma ablakokkal és tömörfa lépcsővel rendelkezik. Innen a padlásra jutunk, ahol három kényelmes hálószoba és egy tágas fürdőszoba kapott helyet. A fürdőszobában szabadon álló kád, egy nagyméretű, beépített zuhanyzó és egy elegáns kialakítás található, amely spa-szerű hangulatot teremt a négy fal között. A padlás teljes alapterülete körülbelül 68 m<sup>2</sup>, bár a tényleges lakótér kissé kisebb a ferde mennyezet miatt. Az alagsorban a kazán/mosókonyha és a tárolópince mellett egy nagyon nagy hobbiszoba is található. Ez sokféle felhasználási módot kínál. Az alagsori helyiségek jelenleg vakolatlanok, ami további testreszabási lehetőségeket tesz lehetővé. Az ingatlan műszaki és energetikai jellemzői minden kívánnivalót kielégítenek: egy újonnan telepített, 20 panelből álló fotovoltaikus rendszer, egy hatékony szivattyú, padlófűtés és egy elektromos járművekhez való fali doboz kiváló és költséghatékony energiahatékonyságot biztosít, elérve az A+ minősítést. A gyönyörűen parkosított kert igazi paradicsom – legyen szó akár játszótérrel, pihenőhellyel vagy a kerti kreativitás teréről. A kert újratervezésének és szintezésének köszönhetően tökéletesen sík, így ideálisan alkalmas használatra. A szinte új, nagyon nagy terasz állandóan felszerelt napernyőkkel hívogat a társasági életre. Érett fákkal körülvéve élvezheti a nyugtató természeti idillt. Az ingatlan egy jól karbantartott környéken található, csendes helyen, valamint jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik Frankfurttal és a környező városokkal és falvakkal. Örömmel mutatjuk meg Önnek személyesen ezt a hívogató otthont.

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Minden a helyszínról

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 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 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.

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 27.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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