Schmitten – Dorfweil

Freistehendes Energiesparhaus mit großem Garten in ruhiger naturnaher Wohnlage

VP azonosító: 25141041

VÉTELÁR: 485.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 115 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 676 m^2

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

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

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Áttekintés

VP azonosító	25141041
Hasznos lakótér	ca. 115 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2002
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	485.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 55 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2026
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	64.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

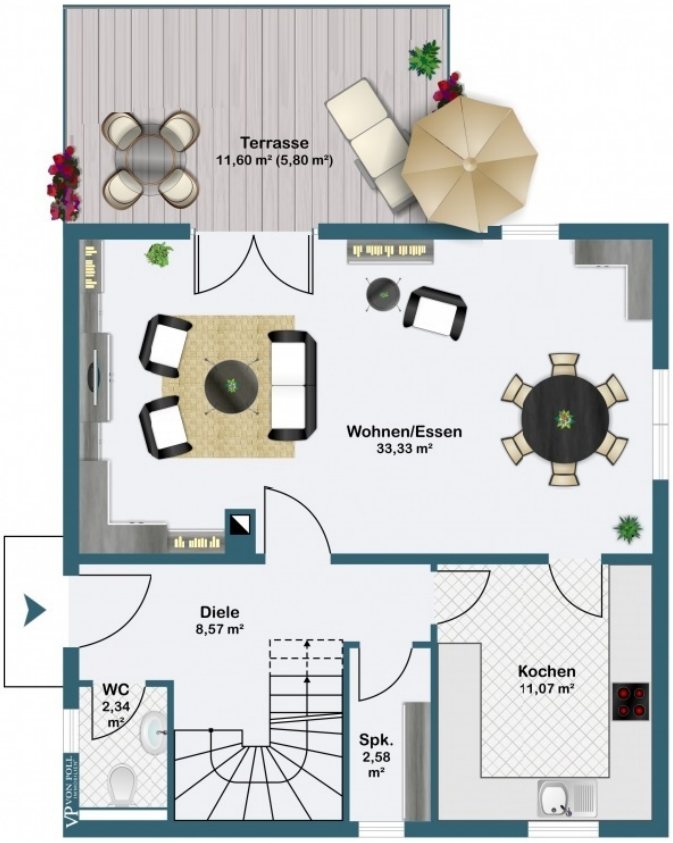
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

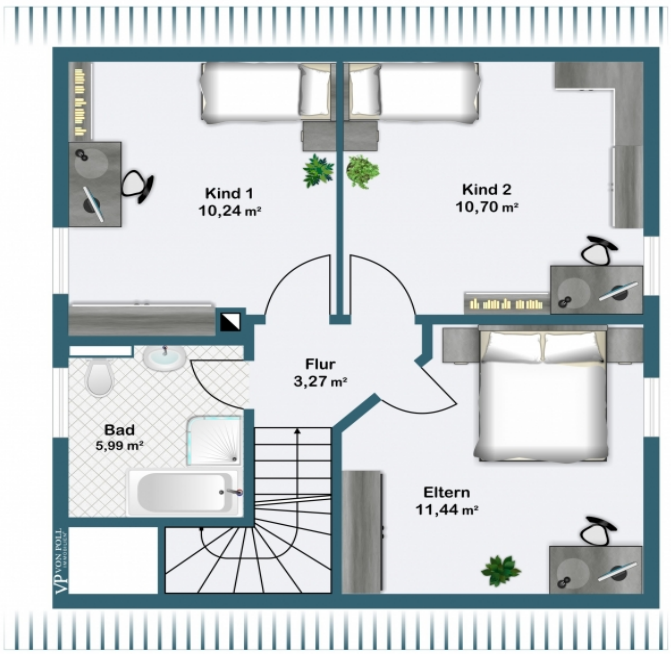
T.: 0800 - 333 33 09

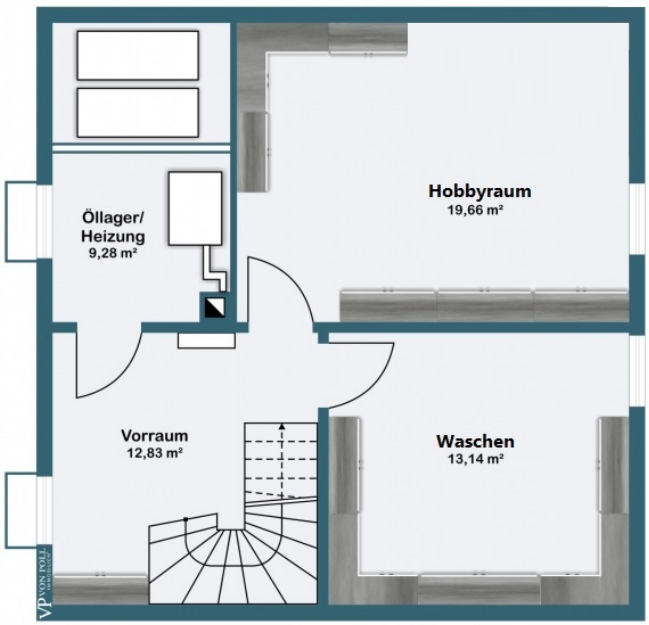
www.von-poll.com

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Alaprajzok




Kind 1
10,24 m²
Kind 2
10,70 m²
Flur
3,27 m²
Bad
5,99 m²
Eltern
11,44 m²



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

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Az elso benyomás

In familienfreundlicher ruhiger Blicklage befindet sich dieses erst 2002 erbaute Einfamilienhaus. Die moderne Architektur und der durchdachte Grundriss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, ergänzt durch zahlreiche Ausstattungsdetails und kontinuierlich durchgeführte Modernisierungen.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein helles, geräumiges Wohnzimmer. Die Aufteilung ist funktional gestaltet: Im Erdgeschoss lädt der großzügige Wohn- und Essbereich zum Verweilen ein. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht ins Haus. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Familienbadezimmer, das mit Dusche und Wanne und zeitlosen Fliesen ausgestattet ist.
Der geräumige Hobbybereich mit Tageslicht im Untergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann z.B. als Homeoffice- oder Gästebereich genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit einem innovativen Lamellendach und zusätzlich ausziehbarem Seitenrollo. Sie bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien. Der Zugang zum Garten ist komfortabel gestaltet, ein gepflasterter Wäscheplatz mit Wäschespinne ist ebenfalls vorhanden.
Das große, erst 2022 errichtete Gartenhaus bietet ca. 15 m² zusätzliche Nutzfläche für Hobby oder Lagerbedarf. Die gesamte Gartenanlage wurde 2020 liebevoll angelegt, inklusive neuer Garteneinzäunung. Der Rasen bleibt durch den im Jahr 2024 installierten Rasenmähroboter stets gepflegt.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze direkt am Haus zur Verfügung sowie eine großzügige Einfahrt, die sogar Platz für ein Wohnmobil bietet. Der Bau eines Carports ist möglich.

Die Immobilie bietet eine wertige und alltagstaugliche Ausstattung in ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld. Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Részletes felszereltség

- 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 Wäschespinne
- großes neues Gartenhaus
- Rasenmähroboter
- 2 Stellplätze

zuletzt vorgenommene Modernisierungen:

- 2024 Glasfaser, Rasenmähroboter, Ausdehnungsgefäß Heizung, Terrassenüberdachung nebst Seitenteil
- 2022 Gartenhaus mit ca. 15m² 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

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

Minden a helyszínrol

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 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 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.

VP azonosító: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m²*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 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 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: 25141041 - 61389 Schmitten – Dorfweil

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com