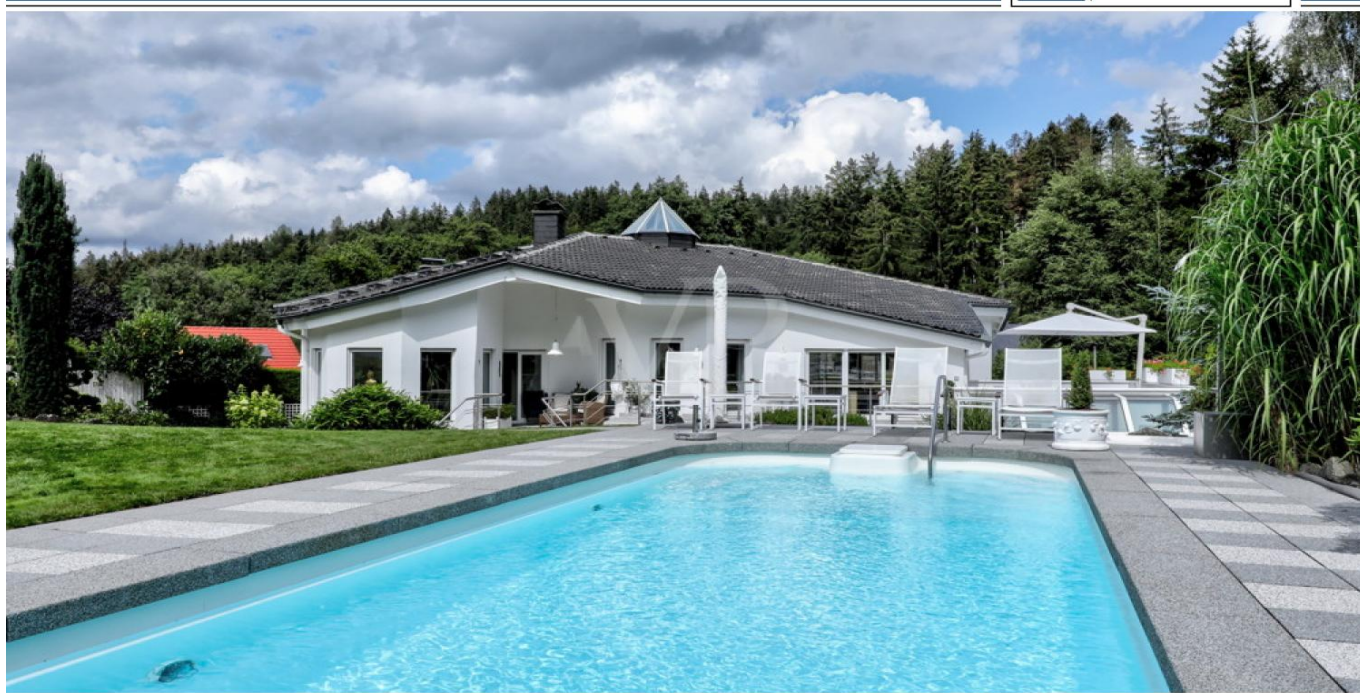


Schmitten - Hegewiese

# Exklusive Architektenvilla mit Kamin und repräsentativem Pool- und Gartenbereich in Waldrandlage

*Codice oggetto: 26141003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.378 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141003	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 340 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	3	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1986	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 2 x Garage	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



**Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## La proprietà



Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in dieser exklusiven Architektenvilla, welche höchste Ansprüche an Raumkomfort, Design und Technik erfüllt - ein Refugium der Extraklasse.

Die aufwendige Innensanierung, welche zwischen 2021 und 2025 erfolgte, prägt die gelungene Kombination aus hochwertigen Materialien, stimmiger Designlinie und kreativen Gestaltungselementen und unterstreicht den unkonventionellen Charakter dieses Domizils.

Das imposante Erscheinungsbild begeistert schon beim Eintreten. Vom Entree mit Lichtkuppel öffnet sich der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich mit einer beeindruckenden Deckenkonstruktion bis in den Dachgiebel, welcher die außergewöhnliche Architektur in Szene setzt. Der rund 100 m<sup>2</sup> große offene, in Spltilevel konzipierte Wohn-/ Essbereich mit Lounge und Küche sorgt für ein luftiges weitläufiges Wohnambiente. Der maßgefertigte Designkamin, großformatige Feinsteinzeugfliesen sowie ein originelles Raumkonzept sind charakteristische Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie und tragen zu einem einzigartigen Wohnerlebnis bei. Die großen Panorama-Fensterelemente lassen viel Helligkeit herein und geben herrliche Blickachsen in den parkähnlichen Garten und den Poolbereich frei. Die Highend-Luxusküche in erfrischender Farbgebung ist ein besonderer Eyecatcher und vereint höchste Ausstattungsqualität und modernen Chic.

Zusätzliche Raffinesse entsteht durch die individuell geschnittenen Schlafräume mit überhohen Türen, welche sich harmonisch in die gelungene Raumgestaltung einfügen. Das Bad en suite, welches vom großzügigen Master-Bedroom abgeht, begeistert auf ganzer Linie mit hochwertigsten Materialien und stilvollen Designelementen. Ein weiterer Schlafraum überzeugt mit separatem

Ankleidebereich, während das dritte Zimmer mit dem Zugang auf den Balkon punktet. Ein extravagantes Duschbad komplettiert diese Etage.

Das Gartengeschoss unterteilt sich in einen Gäste- und Hobbybereich mit Kamin, voll ausgestatteter Küche und Tageslicht-Duschbad sowie eine Fitnessarea mit Sauna. Beide Bereiche verfügen jeweils über einen separaten Eingang und bieten somit diverse Nutzungsoptionen.

Der Zugang auf die Terrassen und in den Garten ist auf dieser Ebene ebenfalls gegeben.

Zwei Luft-, Wasser-, Wärmepumpen samt 1.000 Liter Warmwasserspeicher sorgen zusammen mit der Fußbodenheizung in beiden Ebenen für energetische Effizienz. Smart Home, CAT 7 Netzwerkverkabelung, Glasfaseranschluss, WLAN-Verfügbarkeit in allen Räumen und im Außenbereich, eine Wallbox sowie ein Videoüberwachungssystem garantieren ein sicheres und technisch gut aufgestelltes Zuhause.

Urlaubsfeeling pur ist das Credo im großen, traumhaft angelegten Garten mit Bachlauf und Teich, in perfekter Symbiose mit der umgebenden Waldrandlage. Malerisch in die Landschaftskulisse eingebettet, spielt die Immobilie zu allen vier Jahreszeiten ihre Reize aus.

Absolute Highlights sind der beheizbare Pool mit Gegenstromanlage und neuester Technik, die Liegewiese sowie der überdachte, per App steuerbare Jacuzzi. Ergänzt wird diese Outdoor-Wellnessoase durch das Badehaus mit Dampfsauna, Solarium, Dusche und Außentoilette. Die exklusive Gartenlandschaft wird durch über 130 m<sup>2</sup> Terrassenfläche bereichert.

Zwei Garagen, ein geschlossener Carport mit separater Zufahrt sowie drei Außenstellplätze vervollständigen dieses repräsentative Anwesen.

Erleben Sie ein außergewöhnliches Wohnambiente, das Extravaganz und Komfort gekonnt fusioniert – diese Villa verbindet eindrucksvoll architektonischen Anspruch, raffinierte Ausstattung und eine imposante Außenanlage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## Dettagli dei servizi

### SANIERUNGEN:

2025

- Sauna

2024

- Jacuzzi und Überdachung, Pooltechnik neu

2023/2022 komplette Innensanierung:

- Zwei Luft-Wasserwärmepumpen
- neue Elektrik und Leitungen
- Überall WLAN auch in der Garage
- zwei Bäder neu
- Luxus- Einbauküche
- Innentreppe neu
- komplette Malerarbeiten
- neue Böden und Türen
- FB Heizung im EG neu
- Kamin neu im Wohnzimmer
- Gästezimmer neu im GG
- Kamerasystem und Netzwerkverkabelung
- neues elektrisches Tor kleine Garage

2021

- Dach gereinigt und nanoversiegelt
- Bewässerungsanlage Garten
- neuer Motor und Pumpe für Pool, Gegenstrom

2020

- 135m<sup>2</sup> Terrassenfläche und Außentreppe mit Granit belegt und mit Edelstahlgeländern versehen

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Architektenhaus aus 1986
- komplette Innensanierung 2022/23
- zwei Luft-, Wasser-, Wärmepumpen
- 1.000 Liter Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Deckenhöhe über 5 Meter
- drei Bäder
- Luxusküche
- große Fensterflächen
- elektrische Rollläden
- überhohe Türen
- zwei Kamine
- Erker mit Loungeecke im Wohnzimmer
- Lichtkuppel im Dielenbereich
- übergroße Feinsteinzeugfliesen
- Wände feingespachtelt (abwaschbar)
- bewegungsgesteuerte LED in Diele
- mehrere große Terrassen- Balkonbereiche
- beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage
- exklusive Gartenlandschaft und Bepflanzung
- Dampfbad, Solarium und Jacuzzi mit Überdachung
- Außentoilette
- Bachlauf und Teich
- automatische Gartenbewässerung
- Einliegerbereich
- zwei Garagen, Carport geschlossen und drei Stellplätze
- in einer Garage 11kw Wallbox
- Glasfaseranschluss
- Smarthome (Lichter und Kameras über App steuerbar)
- Ring-Klingel-System
- CAT 7 Netzwerkverkabelung im gesamten Haus
- Videoüberwachung
- Gartengerätehaus

**Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## Tutto sulla posizione

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 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. 25-30 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 10-15 Autominuten.

**Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26141003 - 61389 Schmitten - Hegewiese**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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