Schmitten – Hegewiese

Parkähnliches Anwesen idyllisch im Grünen mit sanierungsfähigem Bungalow, 3 Garagen und Poolhaus

CODICE OGGETTO: 24141049a

PREZZO D'ACQUISTO: 1.480.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 220 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.329 m^2

CODICE OGGETTO: 24141049a - 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: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24141049a
Superficie netta	ca. 220 m²
DISPONIBILE DAL	24.09.2025
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.480.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.08.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	451.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24141049a - 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: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

Una prima impressione

Dieses besondere Anwesen ist eine wahre Rarität in Bestlage von Schmitten-Hegewiese und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren exklusiven Wohntraum zu verwirklichen.

Die Nähe zu Oberursel und Bad Homburg sowie zur Frankfurt International School ermöglicht besonders Familien mit Kindern ideale Voraussetzungen, um hochwertige Bildungsangebote zu nutzen, von einem vielfältigen Kulturprogramm und Infrastruktur zu profitieren und gleichzeitig die Kinder behütet und naturverbunden aufwachsen lassen zu können.

Auf einem beeindruckenden, weitläufigen Grundstück befindet sich ein großzügiger Bungalow, der seinerzeit in sehr solider, hochwertiger Bauweise errichtet wurde und in dieser idyllischen Lage ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet.
Das Haus ist von Außen nicht einsehbar und auch die große Gartenterrasse ist blickgeschützt.

Mit einer Wohnfläche von über 200m² bietet der Bungalow eine großzügige Raumaufteilung mit Masterbereich und Kinder-/Gästetrakt sowie dem Wellnessbereich mit herrlichem Blick über den eigenen Naturpark. Viele stilistische Merkmale der gehobenen 60er-Jahre-Bebauung wurden erhalten, wie bspw. der L-förmige Bungalow mit hohen Decken und großen hohen Fensterfronten, in den Boden eingelassene Pflanzbecken im Wohnessbereich und Entrée sowie der Wellnessbereich mit Pool, Sauna, Dusche, Ruhezone und Panoramablick.
Das Haus wurde fortlaufend gepflegt, Fenster, Gäste-Duschbad und Wohnessbereich wurden vor einigen Jahren renoviert. Insgesamt befindet sich die Gebäudeausstattung nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand und bedarf einer Anpassung an den heutigen energetischen und technischen Ausstattungsstandard.

Das Grundstück mit großer Rasenfläche und altem Baumbestand verfügt über zwei weitere Baufenster, was Ihnen bei Bedarf zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten bietet. Da es sich hier komplett um Bauland handelt, bildet das Grundstück auch ohne gezielte Nutzung dieser Baufenster eine werthaltige Kapitalanlage. Die separate Zufahrt vom unteren Grundstücksende erleichtert die Gartenarbeiten.

Das Haus befindet sich am Ende einer ausschließlich von Anliegern frequentierten Seitenstraße. Bis zu 3 PKW finden in der großen Garage mit direktem Zugang zum Haus Platz.

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

Dettagli dei servizi

- Entrée mit Panoramafenster, Einbauschränken und Travertinboden
- Garderobe
- Gäste-WC
- 2 Badezimmer
- Speisekammer
- Wellnessbereich mit Panoramafenstern und Pool, Sauna, Ruhezone und separater Dusche
- doppelt-verglaste Kunststofffenster
- Echtholzparkett im Schlafzimmer
- Teilunterkellerung mit Heizraum
- Gartenhaus
- 3-fach-Garage mit automatischem Torantrieb und direktem Zugang zum Haus sowie in den Garten

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

Tutto sulla posizione

Schmitten ist eine aus neun Ortsteilen bestehende Großgemeinde, die im Hochtaunus liegt. 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. Ausflugsziele, die in der Nähe liegen, sind z.B. Lochmühle, Römerkastell Saalburg und der Opel-Zoo.

Reifenberg bietet im Nahbereich u.a. Bäcker, Supermarkt, Friseure und mehrere Restaurants. Das schulische Angebot bietet zwei öffentliche und eine private Grundschule sowie Kinderbetreuungsmöglichkeiten.

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.

CODICE OGGETTO: 24141049a - 61389 Schmitten – Hegewiese

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 451.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24141049a - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com