

Schmitten – Arnoldshain

Moderna casa a basso consumo energetico A+ in una bella zona residenziale direttamente ai margini del bosco con ampio spazio esterno.

Codice oggetto: 25141040



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 889 m²

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

- 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: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141040
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 69 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	12.09.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	27.75 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà



Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

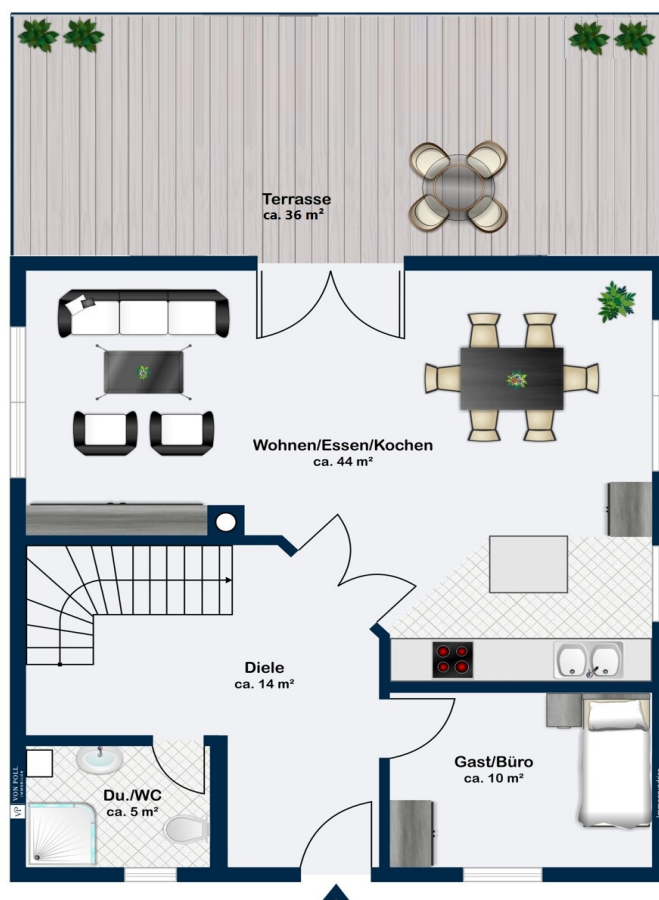
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

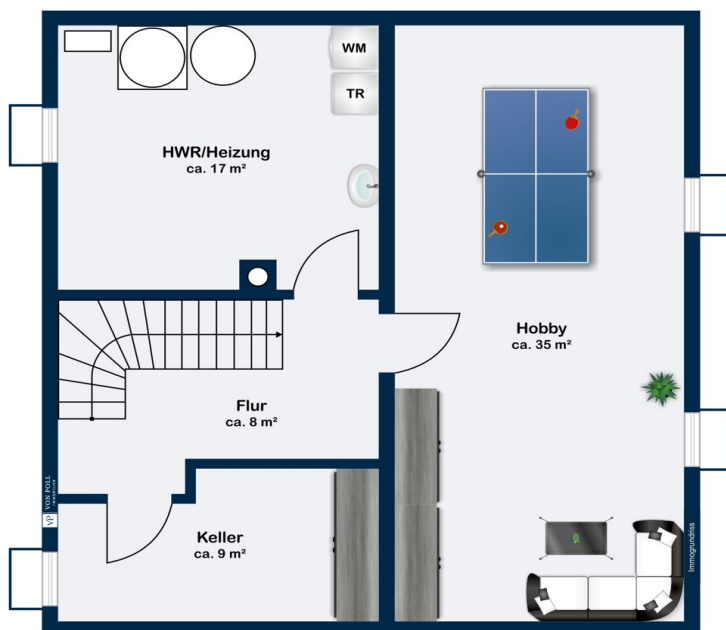
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

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: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

Una prima impressione

Costruita nel 2007, questa moderna casa a basso consumo energetico combina un'architettura contemporanea con infissi di alta qualità e tecnologie a basso consumo energetico. Situata in una tranquilla strada residenziale al confine con un bosco, la proprietà gode di un ambiente abitativo protetto e immerso nella natura. Con circa 130 m² di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 889 m², la casa offre ampi spazi, perfetti per coppie e famiglie che apprezzano comfort, sostenibilità e privacy. L'ampio ingresso crea immediatamente una piacevole sensazione di apertura, che si estende in tutta la zona giorno. Eleganti porte a doppia anta in vetro conducono alla luminosa zona giorno e pranzo con cucina a vista, il cuore della casa. La moderna cucina è dotata di isola, elettrodomestici di marca e frigorifero indipendente, offrendo tutti i comfort per un piacere culinario senza pari. Il design a pianta aperta garantisce un'atmosfera abitativa confortevole ed elegante. Qui, ogni finestra offre una vista sulla propria oasi verde e l'accesso diretto all'eccezionale terrazza solarium e al giardino splendidamente curato. L'area esterna è stata recentemente ristrutturata con elevati standard qualitativi e rappresenta un punto di forza di questa proprietà. Un ulteriore ambiente versatile e un bagno con doccia, dotato di luce naturale, completano la zona giorno. La luminosa tromba delle scale, dotata di finestre panoramiche e di una scala in legno massello, conduce alla mansarda, che ospita tre comode camere da letto e un ampio bagno. Il bagno vanta una vasca da bagno freestanding, un'ampia doccia walk-in e un design elegante che crea un'atmosfera da spa tra le proprie quattro mura. La mansarda ha una superficie totale di circa 68 m², sebbene la superficie abitabile effettiva sia leggermente ridotta a causa dei soffitti spioventi. Al piano interrato, oltre ai locali di servizio come la caldaia/lavanderia e la cantina, si trova un'ampia sala hobby. Questa offre molteplici possibilità di utilizzo. I locali interrati sono attualmente privi di intonaco, consentendo ulteriori possibilità di personalizzazione. Le caratteristiche tecniche ed energetiche dell'immobile non lasciano nulla a desiderare: un impianto fotovoltaico di nuova installazione con 20 pannelli, una pompa di calore efficiente, il riscaldamento a pavimento e una wallbox per veicoli elettrici garantiscono un'efficienza energetica eccellente e conveniente, raggiungendo la classe energetica A+. Il giardino splendidamente curato è un vero paradiso, che si tratti di un'area giochi per bambini, di un rifugio rilassante o di uno spazio per la creatività in giardino. Grazie alla riprogettazione e al livellamento del giardino, è perfettamente livellato e quindi ideale per l'uso. L'ampia terrazza, quasi nuova, con ombrelloni fissi, invita alla socializzazione. Circondati da alberi secolari, potrete godervi il rilassante idillio naturale. L'immobile si trova in un quartiere ben curato e gode di una posizione tranquilla, nonché di ottimi collegamenti con Francoforte e le città e i villaggi circostanti. Saremo lieti di mostrarvi personalmente questa invitante casa.

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

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, 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.

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 27.75 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25141040 - 61389 Schmitten – Arnoldshain

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