

Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Spaziosa casa di famiglia con appartamento separato su un bellissimo terreno soleggiato con vista panoramica

Codice oggetto: 25141045



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 615.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.126 m²

Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

- 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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141045
Superficie netta	ca. 213 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	615.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 230 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	229.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



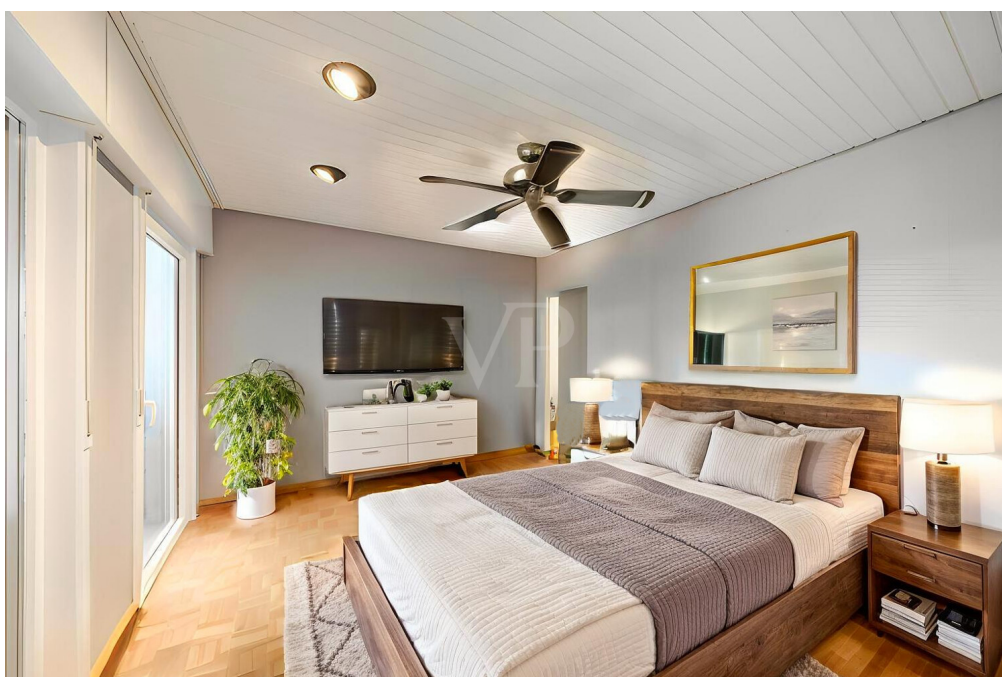
Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

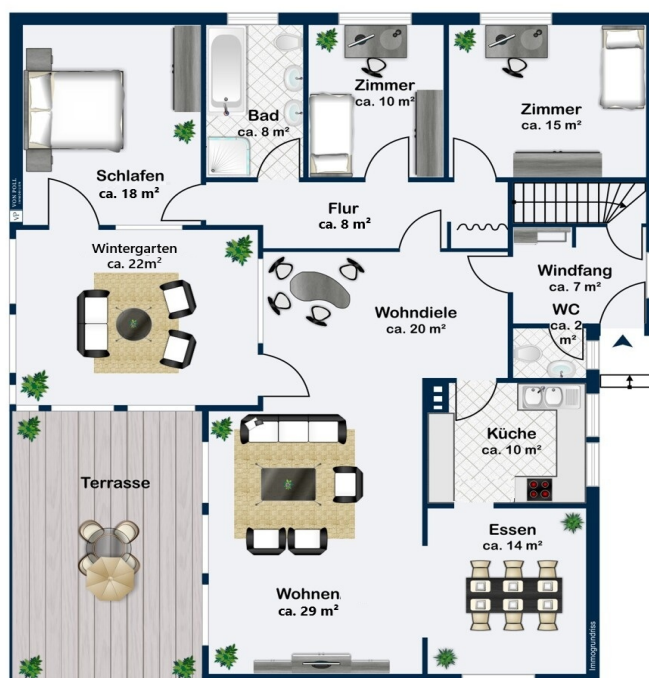
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

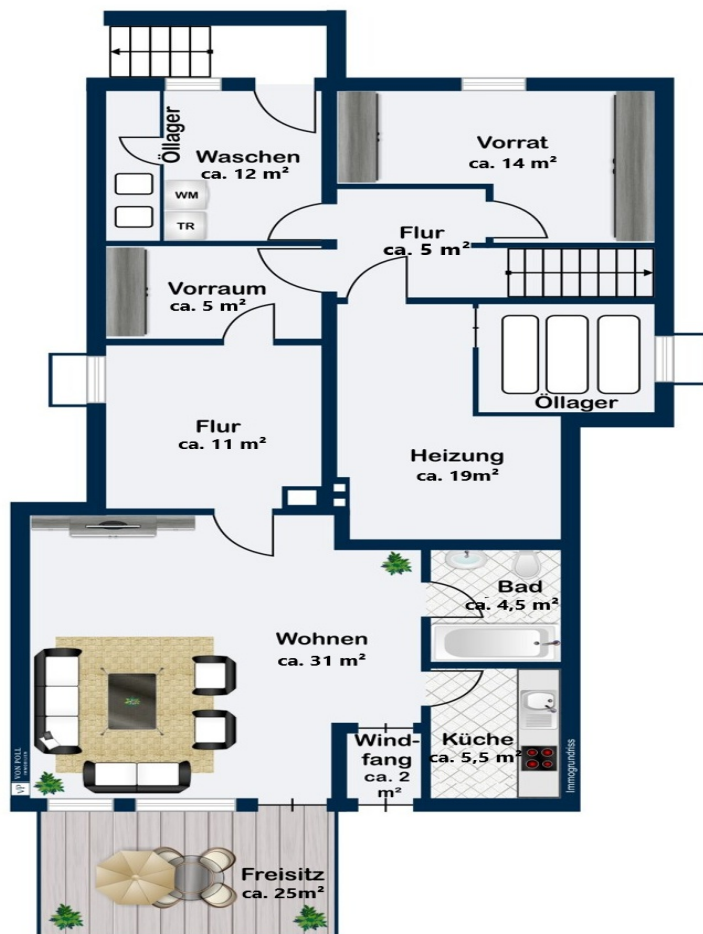
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente con appartamento indipendente vanta ampi spazi, stanze luminose e una splendida vista sui boschi circostanti. La proprietà offre una combinazione vincente di comfort abitativo, versatilità d'uso e un ambiente naturale, ideale per le famiglie che apprezzano ampi spazi abitativi, flessibilità e una casa confortevole. La proprietà, curata nei minimi dettagli e con il suo fascino rustico, presenta una planimetria ben progettata e una disposizione a misura di famiglia. L'ampio ingresso con camino e un bellissimo pavimento in pietra naturale crea un'atmosfera accogliente fin dal primo ingresso. Il soggiorno adiacente colpisce per le sue finestre a tutta altezza che non solo inondano l'ambiente di luce naturale, ma offrono anche una vista mozzafiato sul verde circostante: l'ampia terrazza, il giardino curato e la foresta del Taunus. Questa zona è completata da una luminosa veranda, che invita a rilassarsi immersi nella splendida natura. La sala da pranzo open space è accessibile sia dalla zona giorno che dalla cucina. La luminosa cucina attrezzata, con il suo affascinante soffitto a travi, è dotata di elettrodomestici di marca e offre ampio spazio di stoccaggio. L'ala notte separata ospita due camere da letto per bambini e l'accogliente camera da letto principale con cabina armadio e accesso alla veranda. Un bagno moderno ed elegante con vasca, doccia e riscaldamento a pavimento completa questa zona. La disposizione ben progettata crea un rifugio privato che offre un elevato livello di comfort per una famiglia. Un punto di forza particolare è la mansarda espandibile, accessibile dall'ala notte e che si estende su tutto il piano. Grazie agli allacciamenti elettrici e di riscaldamento esistenti, offre diverse possibilità di trasformazione e progettazione per creare ulteriore spazio abitativo, se necessario. Al piano seminterrato si trova un grazioso monolocale di circa 50 metri quadrati, con accesso separato, con cucina (non arredata) e bagno con vasca. Un'ampia vetrata garantisce molta luce naturale e offre accesso a un patio privato. L'appartamento è ideale per famiglie multigenerazionali, figli più grandi, ragazze alla pari, ospiti, hobbisti o liberi professionisti con un ufficio a casa. Inoltre, il piano seminterrato offre ulteriori locali di servizio ben proporzionati, come ripostigli, una lavanderia, un'officina e un locale caldaia/serbatoio. Il giardino, curato nei minimi dettagli e facilmente accessibile, offre ampio spazio per il relax, il gioco o le attività di giardinaggio, garantendo un elevato livello di divertimento all'aria aperta. Un paradiso verde per grandi e piccini. La proprietà, realizzata con una combinazione di metodi costruttivi, presenta un esterno isolato e completamente rivestito in mattoni. Un garage doppio con soffitta, due posti auto antistanti e una casetta da giardino di alta qualità su fondamenta completano l'offerta. Una posizione residenziale tranquilla e appartata, unita a un ampio terreno soleggiato e ampi spazi abitativi in un contesto idilliaco: le condizioni ideali per la vostra nuova casa. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Dettagli dei servizi

- Willco Fertighaus mit Verblendmauerwerk
- Ölheizung aus 2002
- doppelverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Kamin
- Wintergarten
- Terrasse
- offener Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- Zwei Bäder, eines mit FB-Heizung
- Gäste WC
- Glasfaser
- vollunterkellert
- Einliegerbereich mit separatem Eingang, Freisitz
- großer ausbaufähiger Dachboden (Leitungen Strom und Heizung vorhanden)
- Terrasse und großer Garten
- Zwei Garagen mit Dachboden und zwei Stellplätze davor
- Gerätehaus auf Fundament

Codice oggetto: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

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 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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

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