

Schmitten - Oberreifenberg

# Idyllisch in schöner Waldrandlage - Wertig ausgestattete DHH mit Kamin, EBK, großem Garten u. Garage

Codice oggetto: 26141007a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

- 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: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## A colpo d'occhio

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>26141007a</b>                         | <b>Prezzo d'acquisto</b>                 | <b>598.000 EUR</b>   |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>             | <b>Casa</b>                              | <b>Porzioni di bifamiliari</b>   |
| <b>Tipologia tetto</b>     | <b>a due falde</b>                       | <b>Compenso di mediazione</b>            | <b>Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>                 |
| <b>Vani</b>                | <b>4.5</b>                               | <b>Modernizzazione / Riqualficazione</b> | <b>2023</b>  |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>3</b>                                 | <b>Stato dell'immobile</b>               | <b>Ammodernato</b>   |
| <b>Bagni</b>               | <b>2</b>                                 | <b>Tipologia costruttiva</b>             | <b>massiccio</b>   |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1980</b>                              | <b>Superficie lorda</b>                  | <b>ca. 61 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Garage/Posto auto</b>   | <b>2 x superficie libera, 1 x Garage</b> | <b>Caratteristiche</b>                   | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b> |

Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## Dati energetici

|   |                             |   |  |
|---|-----------------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>a pavimento</b>          | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo finale di energia                             | <b>191.35 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>09.03.2036</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1980</b>                                |

Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## 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:

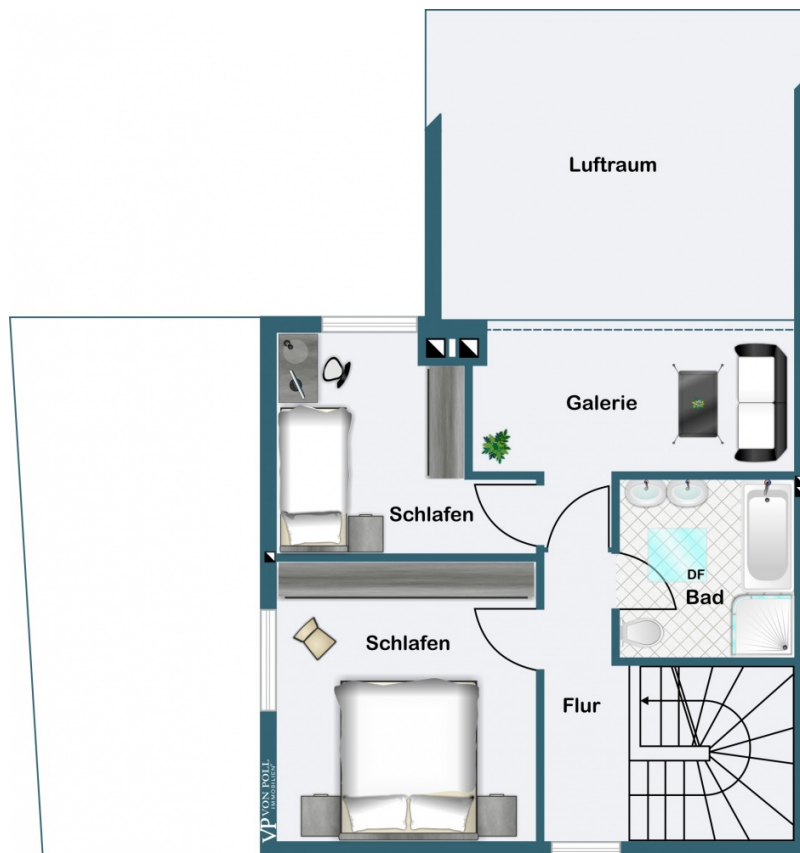
T.: 0800 - 333 33 09

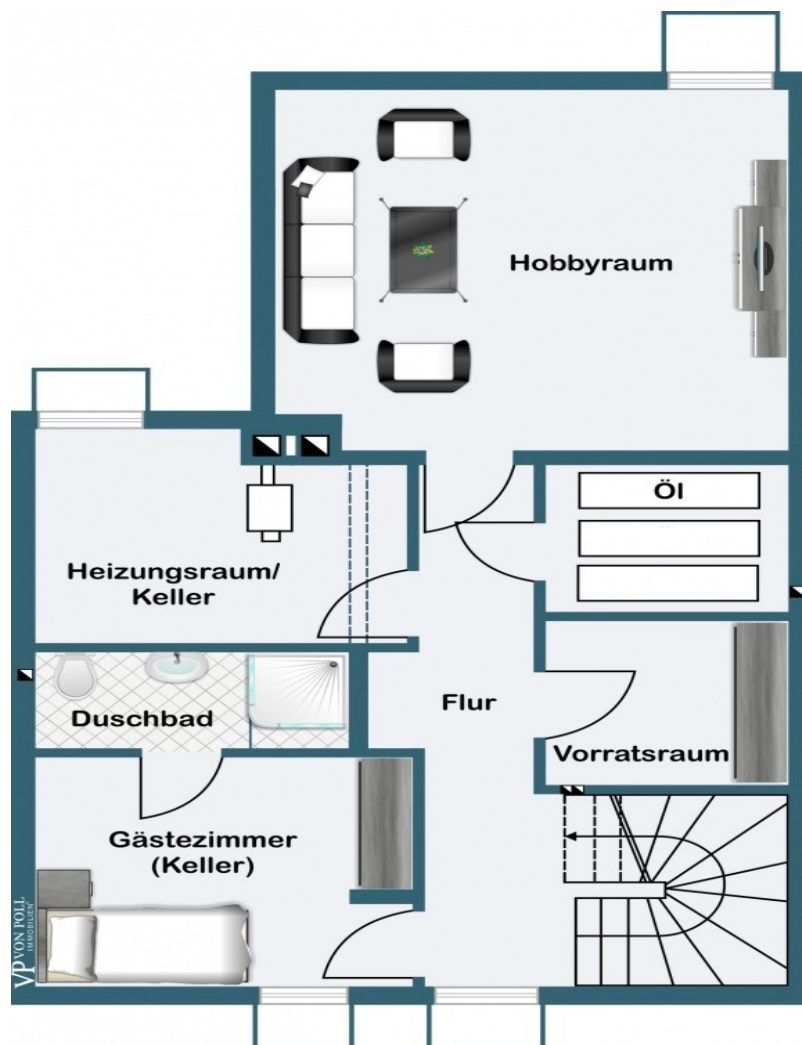
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg

## 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: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Immobilie in äußerst privater Waldrandlage von Oberreifenberg sollten Sie live sehen!

Das einseitig angebaute Haus in Massivbauweise präsentiert sich in modernisiertem Zustand und bietet die seltene Möglichkeit, ohne weiteren Aufwand sofort einzuziehen und sich wohlfühlen.

Mit seiner durchdachten, bewusst nicht überdimensionierten Architektur, eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder eine kleine Familie, die großen Wert auf Komfort, Privatsphäre und ein geschütztes Wohnumfeld legen.

Das absolute Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich über zwei Ebenen mit offener Galerie. Große Panoramafenster lassen außergewöhnlich viel Licht in die Räume, bieten Blick in den schönen Garten, die Terrasse sowie auf den Waldrand und schaffen eine besondere Atmosphäre. Das Haus ist von außen nicht ohne Weiteres einsehbar, sodass man hier absolute Privatsphäre genießt.

Zu den vielen besonderen Ausstattungsdetails zählen u.a.: hochwertiges Parkett auf allen Etagen, schöner Kaminofen mit Holzlager, Fußbodenheizung, große Glas-Faltschiebetür im Wohnbereich mit integrierter Beschattungsanlage, vollständig erneuerte gedämmte Fassade, teils erneuerte Fenster mit elektrischen Rollläden, Smart-Home-System, Glasfaseranschluss, LED-Deckenspots, zwei Badezimmer nebst Gäste-WC, u.v.m.

Ein weiteres Highlight bildet die schöne wertige Einbauküche inklusive Kochinsel und mit direktem Zugang zu Essbereich und der Gartenterrasse. Diese ist ebenfalls neu angelegt worden, großzügig und gleichzeitig blickgeschützt.

Neben den beiden Schlafzimmern und der Galerie im Obergeschoss, gibt es weiteres Platzangebot durch die beiden wohnlich ausgebauten Räume nebst Gästebad im Untergeschoss. In der angegebenen Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> sind der große Hobbyraum, welcher sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Gästebereich eignet, sowie das Duschbad im Untergeschoss inkludiert. Die offizielle Wohnfläche beläuft sich auf ca. 117 m<sup>2</sup> und wird durch die großzügigen Räume im Untergeschoss mit Wohnraumcharakter erweitert.

Der vollständig eingezäunte, eingewachsene und liebevoll gepflegte Garten grenzt direkt an den Waldrand und bietet damit eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und Rückzug.

**Die Rasenfläche wird komfortabel von einem Mähroboter gepflegt.**

**Ihre PKW finden Platz in der ebenfalls sanierten, geräumigen Garage sowie den beiden davor befindlichen Stellplätzen.**

**Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen können.**

**Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## **Dettagli dei servizi**

- Massivbauweise
  - offener Wohn-/ Essbereich im Split-Level-Stil und Galerie
  - Kamin mit Holzlager
  - voll ausgestattete Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Markengeräten und Kochinsel
  - Parkettboden
  - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Dachgeschoss (aus den 90er Jahren)
  - stilvoll modernisiertes Duschbad im Untergeschoss
  - modernisiertes Gäste-WC mit Tageslicht
  - integrierte LED-Beleuchtung im Treppenhaus
  - umfangreiche LED-Beleuchtung im Wohnbereich
  - zwei wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss
  - Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen
  - Smart-Home-System im Erdgeschoss mit Vorrichtung für das Obergeschoss (derzeit für Beleuchtung, Heizung und Rollläden genutzt)
  - Glasfaseranschluss
  - nahezu uneinsehbares, eingezäuntes Grundstück
  - große Terrasse mit großformatigen Feinsteinzeugplatten
  - Bewegungsmelder
  - Rasenmäherroboter und Sprinkleranlage
  - Gartenhaus
  - Garage mit elektrischem Tor und zwei Außenstellplätze
- Modernisierungsmaßnahmen:**
- 2009 Heizungsanlage
  - 2012: Dachdämmung (Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle)
  - 2014: Bad im Untergeschoss inkl. Wasserleitungen, Malerarbeiten, Erneuerung der Innentüren, Wände und Decken
  - 2016: Gartenhaus
  - 2018: 2 Dachfenster neu, Garagenrenovierung inkl. Tor und Deckendämmung
  - 2019: Kamin
  - 2020: Gäste-WC saniert
  - 2021: Garten und Terrasse neu angelegt, Fenster im UG, EG und OG teils erneuert
  - 2022: Parkettböden, Falttür im EG, Elektroanlage
  - 2023: Fassadendämmung, Zink-Regenrinnen und Fallrohre erneuert, 2. KFZ-Stellplatz angelegt

**Codice oggetto: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

## **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. Oberreifenberg präsentiert sich als ein familienfreundlicher Wohnort, denn hier finden Familien eine harmonische Balance zwischen Geborgenheit und Freiraum, umgeben von der idyllischen Natur des Taunus. Die ruhige Atmosphäre und die sichere Nachbarschaft schaffen eine vertrauensvolle Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

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: 26141007a - 61389 Schmitt - Oberreifenberg**

## **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: 26141007a - 61389 Schmitten - Oberreifenberg**

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