

Schmitten – Dorfweil

## In posizione idilliaca nel Taunus - casa indipendente a risparmio energetico con un bellissimo e ampio giardino

Codice oggetto: 25141041a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 675 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

- 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141041a
Superficie netta	ca. 115,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 55 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	64.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002



Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà





Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

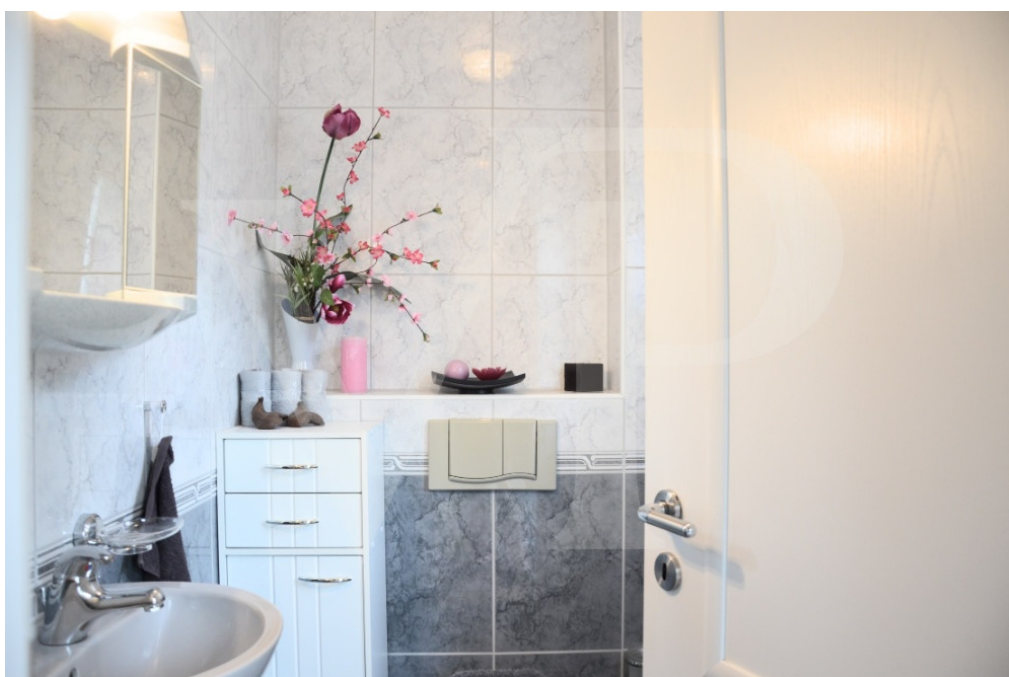
## La proprietà





Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà





Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà





Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà





Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà





Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà





Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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:

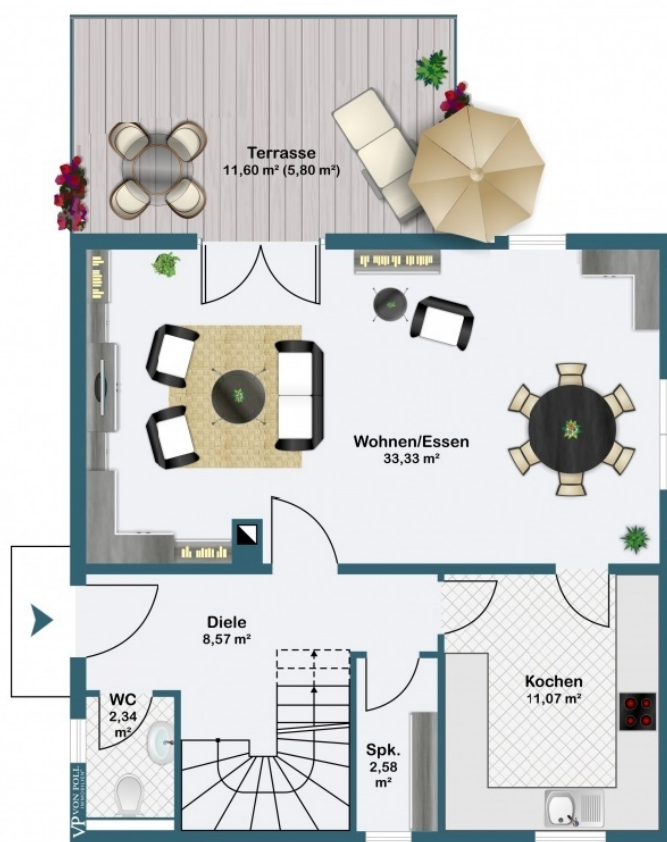
T.: 0800 - 333 33 09

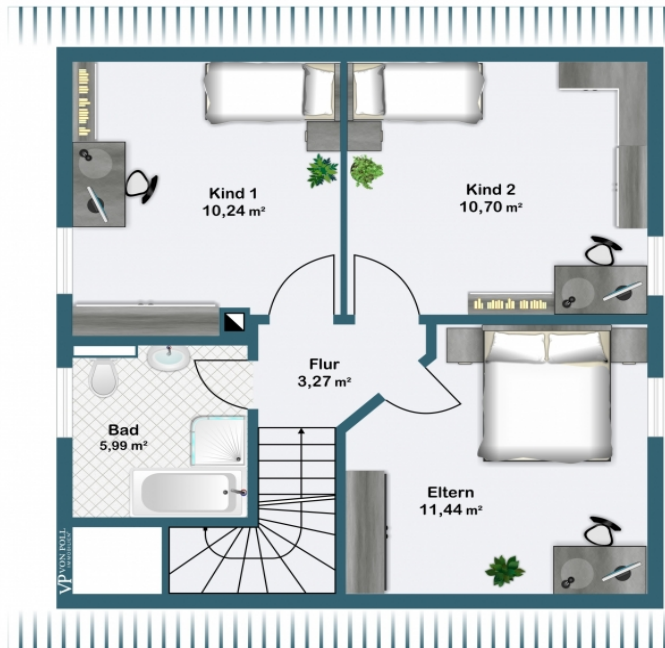
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

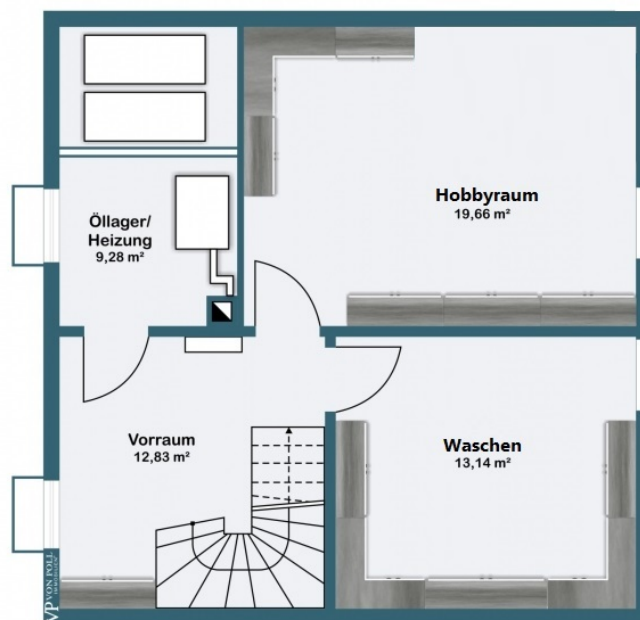


Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 2002, è situata in una posizione tranquilla e adatta alle famiglie. L'architettura moderna e la planimetria ben progettata creano un'atmosfera abitativa piacevole, completata da numerose caratteristiche di alta qualità e da continui ammodernamenti. La casa è composta da quattro stanze, tra cui tre camere da letto ben proporzionate e un soggiorno luminoso e spazioso. La disposizione è progettata in modo funzionale: al piano terra, l'ampia zona giorno e pranzo invita al relax. Le ampie finestre inondano la casa di luce naturale. Al piano superiore si trovano le camere da letto e il bagno di famiglia, dotato di doccia, vasca da bagno e piastrelle senza tempo. L'ampia sala hobby, illuminata naturalmente, nel seminterrato offre opzioni di utilizzo flessibili e può essere utilizzata, ad esempio, come ufficio o camera per gli ospiti. Un punto di forza particolare è la terrazza coperta con il suo innovativo tetto a lamelle e tende laterali a scomparsa. Offre un'area riparata per rilassarsi all'aperto in qualsiasi stagione. L'accesso al giardino è comodo e include anche un'area pavimentata con stendino rotante. L'ampio capanno da giardino, costruito nel 2022, offre circa 15 m<sup>2</sup> di spazio aggiuntivo utilizzabile per hobby o deposito. L'intero giardino è stato amorevolmente rifinito nel 2020, inclusa una nuova recinzione. Il prato è mantenuto perfettamente curato grazie al robot tagliaerba installato nel 2024. Due posti auto sono disponibili direttamente presso la casa, oltre a un ampio vialetto d'accesso che può ospitare anche un camper. È possibile realizzare un posto auto coperto. La proprietà offre caratteristiche pratiche e di alta qualità in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie. L'occupazione è possibile previo accordo. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Dettagli dei servizi

- Glasfaseranschluss
  - Einbauküche (ohne die mobile Kühl-Gefrierkombination)
  - Speisekammer
  - Tageslicht-Gäste-WC
  - weiße moderne Türen und Türrahmen
  - Insektenschutz an nahezu allen Fenstern
  - Laminatböden oder Fliesen im ganzen Haus
  - überdachte Terrasse (mit Lamellendach) sowie zusätzlichem Seitenrollo
  - überdachter Eingangsbereich
  - gepflasterter Wäscheplatz hinter dem Haus mit Wäschespinn
  - großes neues Gartenhaus
  - Rasenmäroboter
  - 2 Stellplätze
- zuletzt vorgenommene Modernisierungen:
- 2024 Glasfaser, Rasenmäroboter, Ausdehnungsgefäß Heizung, Terrassenüberdachung nebst Seitenteil
  - 2022 Gartenhaus mit ca. 15m² Fläche
  - 2021 Erneuerung der Dampfsperre und Renovierung Kinderzimmer 2, Erneuerung Dachflächenfenster Dachboden
  - 2020 Insektengitter an allen Fenstern im OG, Terrassentür und Küchenfenster EG sowie an zwei Kellerfenstern, außerdem neuer Ölfilter Heizung
  - 2020 umfassende Gestaltung der Gartenanlage nebst Gartenzaun
  - 2018: neue Heizkörper im Flur Erdgeschoss und Hobbyraum im Untergeschoss, Neugestaltung des Flures im EG und OG sowie ein neuer Handlauf an der Kellertreppe

Codice oggetto: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25141041a - 61389 Schmitten – Dorfweil

## 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)