

Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

# Schicke DHH in ruhiger Sackgasse mit Kamin, Sauna, schönem Garten, Pavillon, Doppelgarage & 3 Stpl.

Objektnummer: 24141050



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 440 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141050
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	01.05.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	133.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1988



Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

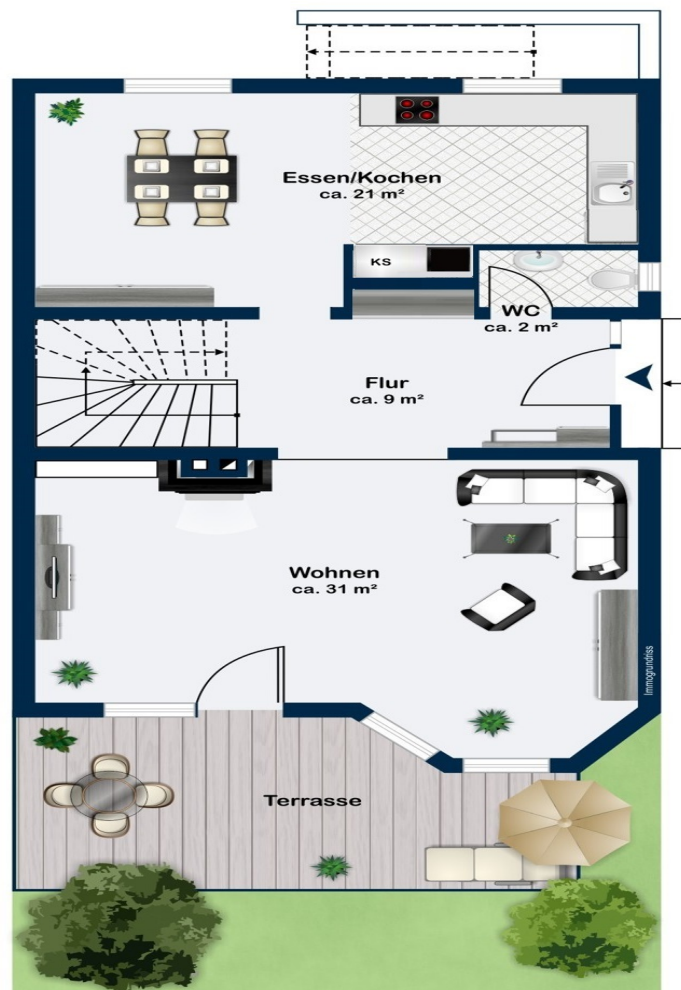
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

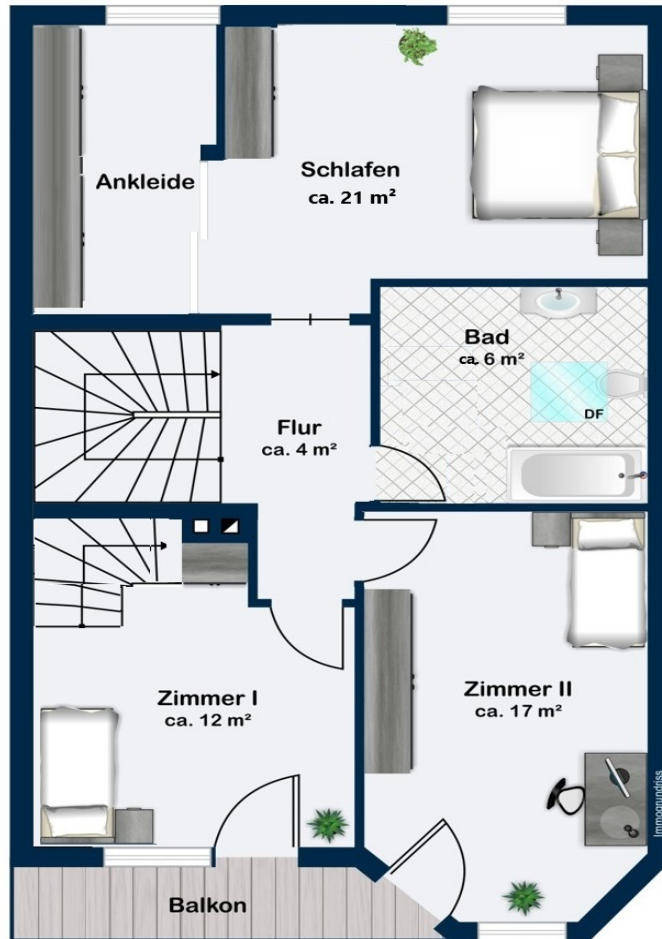
T.: 0800 - 333 33 09

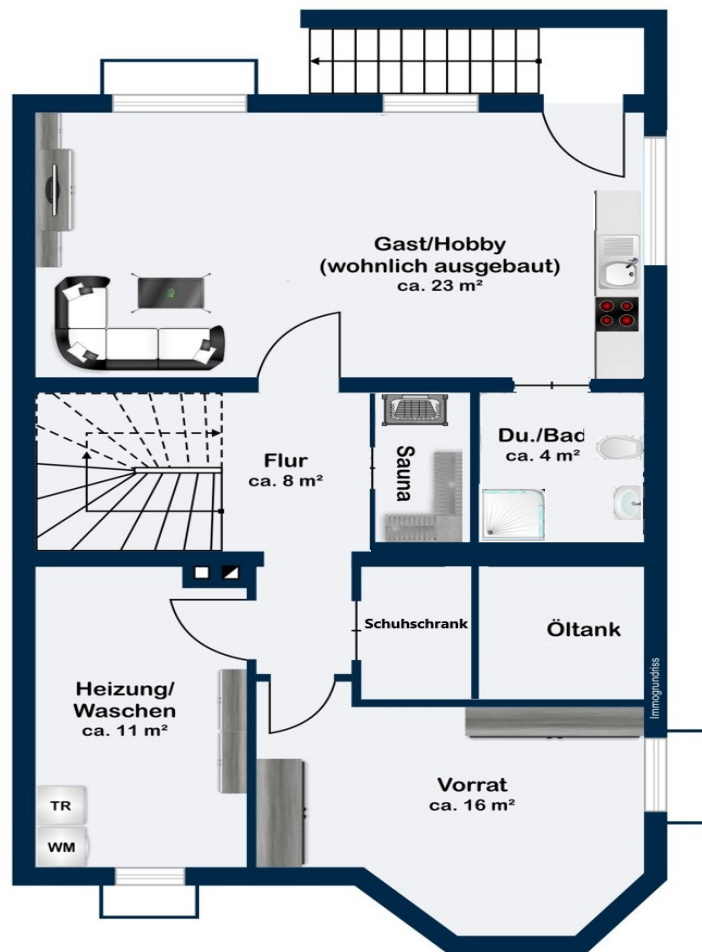
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Ein erster Eindruck

In beliebter Wohnlage von Oberreifenberg befindet sich diese moderne Doppelhaushälfte mit großem Platzangebot. In massiver Bauweise errichtet, wurde die Immobilie in den letzten Jahren geschmackvoll und hochwertig renoviert. Sie befindet sich daher in einem sehr ansprechenden Zustand und ist ohne großen Aufwand bezugsbereit. Die offen gestaltete Wohntage mit Fußbodenheizung überzeugt mit dem gemütlichen Wohnzimmer in Splitlevel-Architektur, inklusive Kamin sowie Zugang zur Terrasse und dem Essbereich mit der offenen, hochwertigen, modernen Einbauküche. Der wertbeständige Natursteinboden (Granit) im gesamten Erdgeschoss unterstreicht das aufeinander abgestimmte Wohnambiente. Im Obergeschoss, von welchem man einen schönen Blick in die Taunusnatur genießt, befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer sowie das große Tageslichtbad mit Eckwanne, Dusche und zwei Waschbecken. Das Schlafzimmer mit Ankleide, sowie zwei weitere Zimmer mit Balkon, eines davon wohnlich ausgebaut als Maisonette bis in den Dachstuhl. Der zusätzlich vorhandene Dachboden bietet hier außerdem viel Stauraum. Im Souterrain wurde ein schöner Einlieger-/Gästebereich geschaffen. Der wohnlich ausgebauter Wohn-Schlafraum mit Küchenzeile, separatem Eingang und Duschbad ist sowohl von außen, wie auch durch das Treppenhaus zugänglich und daher sehr flexibel nutzbar. Diese rund 26m<sup>2</sup> zählen offiziell nicht als Wohnfläche, sondern sind in der Nutzfläche enthalten. Auch die rund 13m<sup>2</sup> des wohnlich ausgebauten Dachbereiches des Maisonettezimmers finden sich nicht in der Wohnflächenberechnung. Dies bedeutet, dass neben der offiziell vorhandenen Wohnfläche noch reichlich wohnlich ausgebaute Fläche vorhanden ist, sodass hier rund 160m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, wodurch das Haus bestens für eine Familie mit mehreren Kindern geeignet ist! Ideal ist der Einliegerbereich für Home-Office, Gäste, Au-Pair oder ältere Kinder, wie auch für Freiberufler. Ein besonderes Highlight dieser ansprechenden Immobilie ist der schön angelegte, moderne Gartenbereich mit Teich. Hier genießt man mit sehr viel Privatsphäre unbeschwerte Stunden. Im möblierten Pavillon lassen sich Gartenfeste oder auch Kindergeburtstage feiern. Zwei Garagen und drei Stellplätze bieten ein außerordentlich großzügiges Parkangebot. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Ausstattung und Details

- Ölheizung aus 2002 Vießmann
- wohnlich ausgebauter Nutzfläche erweitert den bewohnbaren Raum
- Einzimmer-Einliegerbereich mit Küchenzeile und Duschbad und separatem Ausgang
- 3-fachverglaste Kunststofffenster im EG
- 2-fachverglaste Edelholz-Fenster in den Obergeschossen
- Rölläden außer an den Schrägen, alle manuell
- Granitböden im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- in den anderen Geschossen Heizkörper
- offene, hochwertige Einbauküche
- Osmosewasserfilteranlage mit separatem Trinkwasserhahn
- zwei hochwertige Einbauschränke
- Wohnzimmer Splitlevel, Deckenhöhe 2,65m
- Kamin
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Maisonette-Kinderzimmer auf zwei Ebenen
- Zwei Bäder
- Sauna
- Balkon und Terrasse mit Markise
- Garten mit Teich
- Großer Pavillon
- Glasfaseranschluss
- Doppelgarage von Zapf elektrisch mit Fernbed.
- Garagendach begrünt
- Drei Stellplätze

**Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten**

## Alles zum Standort

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 walddreiche 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.

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 133.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24141050 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Schmitten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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