

Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

# Ansprechende Zweizimmerwohnung mit traumhaftem Fernblick und Gartenmitbenutzung in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25141002



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

MIETPREIS: 550 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

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

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141002	Mietpreis	550 EUR
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	150 EUR
Etage	1	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1950	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.07.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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

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

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

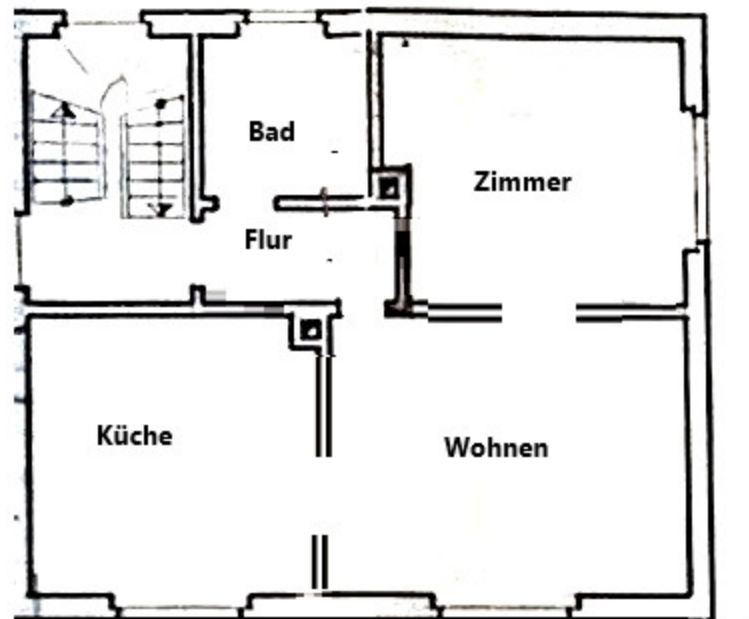
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten Zweizimmerwohnung in einem gepflegten 6-Parteien-Haus, die komfortables Wohnen mit einer naturnahen Umgebung verbindet. Auf Sie wartet eine gut geschnittene Wohnung, die durch eine gelungene Raumaufteilung und mit einer angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt. Neue Laminatböden sowie hell lackierte Türen im Wohnbereich und Schlafzimmer sorgen für einen stilvollen Look. Das Wohnzimmer bietet eine angenehme Größe und ist aufgrund der Südausrichtung sonnenverwöhnt. Große Fenster lassen den Wohnbereich lichtdurchflutet und einladend erscheinen und geben einen wunderschönen Fernblick in die Naturidylle frei. Das Schlafzimmer punktet mit ansprechender Größe und viel Stellfläche. Die Küche, welche durch eine eingezogene, halbhohe Wand optisch vom Wohnraum separiert ist und gleichermaßen durch die offene Gestaltung dem Wohn-/Essbereich Weite verleiht, bietet genügend Platz für eine gemütliche Essecke und ist mit einer Küchenzeile ausgestattet. Das Tageslicht-Duschbad ist hell gefliest. Zur Wohnung gehört ein separater gemauerter Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein Trockenraum kann gemeinschaftlich genutzt werden. Der ansprechend gestaltete Außenbereich hält einige Plätzchen für erholsame Stunden im Grünen und geselliges Beisammensein bereit. Den Bewohnern des Hauses stehen ein schöner, geschützter Garten sowie ein gepflegter Innenhof mit Grillplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im Jahr 1998, darunter die Erneuerung von Leitungen, Fenstern, Bädern, Türen und Dämmung tragen zu einem guten Erhaltungszustand der Immobilie bei. Ein angenehmes Wohnumfeld sowie die Naturnähe mit einer Vielzahl an Wanderrouten und Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung zeichnen die Lage der Immobilie aus. Schmitten-Oberreifenberg hat zudem ein lebendiges Vereinsleben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wir freuen uns, Ihnen dieses Immobilienangebot bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Ausstattung und Details

- Großzügig geschnittene Zweizimmerwohnung
- Wohnzimmer mit großen Fenstern und neuem Laminatboden
- offene Küche mit Küchenzeile und Platz für einen Essbereich
- Schlafzimmer mit neuem Laminatboden
- Tageslicht-Duschbad mit neuem Waschbecken und WC-Sitz
- Gemauerter Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Mitbenutzung von Garten, Hof und Grillplatz
- gemeinsam nutzbarer Trockenraum
- Gas Zentralheizung
- Haustiere nach Vereinbarung

**Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Alles zum Standort

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 waldreiche 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.

Objektnummer: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 132.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25141002 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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)