

Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

# Charmantes Familienhaus auf sonnigem Grundstück mit großem Garten, Balkon, Terrasse und Doppelgarage

Objektnummer: 24141037



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

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

Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141037
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	238.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## 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: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein charakttervolles Zuhause für Ihre Familie mit viel Platz innen und außen - dann sind Sie hier richtig. Die charmante Immobilie aus dem Ursprungsbaujahr 1936 wurde in den letzten Jahren größtenteils saniert, daher sind nur noch Arbeiten von kleinerem Umfang nötig. Es lagern beispielsweise die restlichen neuen Fenster schon im Haus und müssen nur noch eingebaut werden. Der Altbaucharme, verbunden mit dem idyllischen Garten, verleiht dieser Immobilie ihre Individualität. Es stehen aktuell 4 Schlafzimmer zur Verfügung, sodass auch eine Familie mit mehreren Kindern genügend Wohnraum vorfindet. Ein Paar mit gehobenem Platzanspruch kann hier sein eigenes Wohnkonzept verwirklichen, mit viel Platz für Hobbies und/oder Homeoffice. Drei moderne Bäder und zwei gemütliche Erkerzimmer sorgen für ein ansprechendes Wohnambiente. Im Dachgeschoss kann man sich ein großzügiges, wohnlich ausgebautes Studio mit Kamin auf rund 50m<sup>2</sup> Nutzfläche herrichten (Ausbaureserve) und erweitert so die bewohnbare Fläche, ergänzt durch einen schönen Fernblick. In der Wohntage erstreckt sich eine große Dachterrasse über die gesamte Fläche der Garage. Eine Treppe führt von hier direkt in den Garten. Das Kellergeschoss punktet mit mehreren hellen und großzügigen Nutzräumen, sowie einem neuwertigem Duschbad. Von hier hat man direkten Zugang zur großen Doppelgarage mit Wasser- und Starkstromanschluss. Auch der Zugang zu Garten und Terrasse ist von hier aus möglich. Im sonnigen Garten lassen sich schöne Stunden im Freien genießen. Ein Spielparadies für Kinder. Gartenliebhaber mit grünem Daumen können sich hier ebenfalls ausleben. Mehrere Obstbäume ermöglichen zudem eigene Ernte. Das geräumige Gartenhaus bietet Stauraum für sämtliche Spiel- und Gartengeräte. Grundschule und Kindergarten sind fußläufig zu erreichen, ebenso Discounter, Friseur, Metzger Pizzeria und Autowerkstatt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, die beispielsweise ältere Kinder in die weiterführenden Schulen der umliegenden Gemeinden befördert. Die weitere Infrastruktur sowie das Freibad erreicht man in wenigen Fahrminuten in Schmitten. Soll dies Ihr neues Zuhause werden? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## Ausstattung und Details

### SANIERUNG SEIT 2016:

- drei neue Bäder, neue Heizkörper und Wasserleitungen
- neue Küche
- größtenteils neue Böden
- größtenteils neue Fenster
- Rolläden mit Elektroantrieb
- Wasser- und Elektroinstallationen
- neue Haustür und Nebeneingangstür
- Fassade verputzt und gestrichen
- Nordwestfassade isoliert
- neues Glasvordach aus Edelstahl im Eingangsbereich
- Edelstahl-Terrassengeländer mit Satinglas
- Treppe in den Garten
- Kellerwände von außen isoliert
- Garten-Rolltoranlage aus Edelstahl
- Doppelgarage mit elekt. Sektionaltoren

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- vier Schlafzimmer
- Balkone und Terrasse
- großes Dachstudio zum wohnlichen Ausbau
- viel Nutzfläche
- Glasfaser beantragt
- Gasheizung aus 1999 von Sieger
- neuer Wasseranschluss im Keller
- sanierte Straße mit neuer Wasserleitung
- Doppelgarage und zwei Stellplätze
- Starkstromanschluss und Wasser in der Garage
- gut nutzbarer Garten mit Rolltoranlage
- großes Gartenhaus
- Außenwasser und Außenstrom von innen abschaltbar
- Zisterne 10.000 Liter

**Objektnummer: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg**

## 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. Die Gemeinde 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: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 238.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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 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: 24141037 - 61389 Schmitten / Niederreifenberg – Niederreifenberg

## 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)