

Schmitten – Seelenberg

# Gehobenes Einfamilienhaus mit Fernblick über den Taunus in direkter Waldrandlage von Schmitten

CODE DU BIEN: 24141053



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

PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 195,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 702 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141053
Surface habitable	ca. 195,4 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	775.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 101 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	126.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

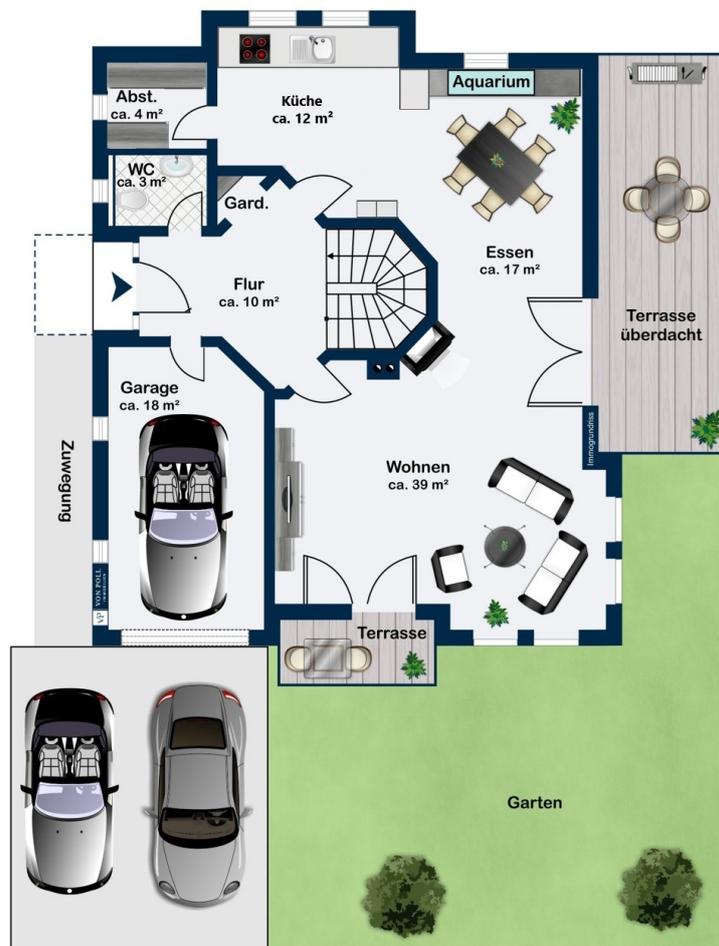
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

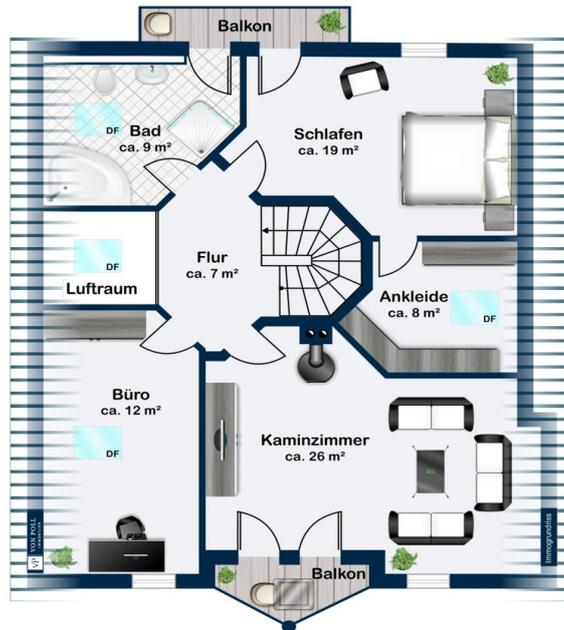
T.: 0800 - 333 33 09

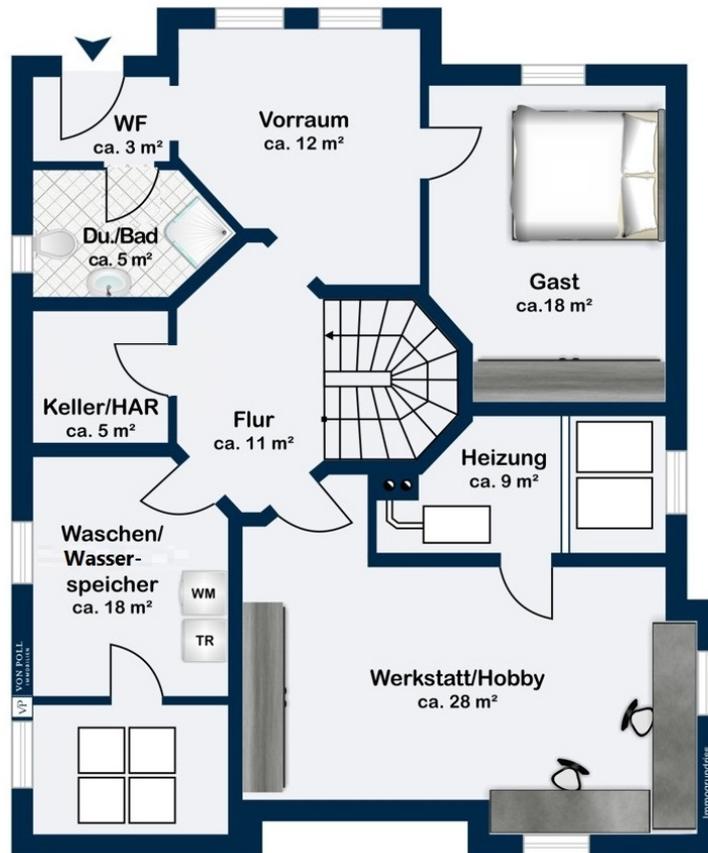
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## Une première impression

Diese top gepflegte Immobilie in Schmitten-Seelenberg vereint auf beeindruckende Weise hohe Bauqualität und exklusive Ausstattung. Im Jahr 1997 in hochwertiger Bauweise errichtet, bietet das Haus mit seinen großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen den idealen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Schlafzimmern, 2 Bädern und einem großen Wohn-Essbereich und Küche lassen keine Wünsche offen für ein flexibles Wohnkonzept und schaffen eine Wohnatmosphäre, die Sie sofort begeistern wird. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten (Türen zum Garten) durchfluten den Raum mit natürlichem Licht. Ein moderner Schwedenofen sorgt für gemütliche Stunden, während der durchgehende Boden aus Feinsteinzeug im Erdgeschoss für eine elegante Optik sorgt. Besonders beeindruckend ist der Fernblick über den Taunus, den Sie direkt beim Kochen aus der hochwertigen Einbauküche genießen können. Diese besticht durch edle Holzoptiken und eine luxuriöse Granitarbeitsplatte und besonders praktisch mit einem angrenzenden Vorrats- und Arbeitsraum. In Verlängerung der eleganten Einbauküche hin zum Essbereich sorgt ein integriertes Aquarium für Entspannung. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine wahre Wohlfühloase. Der Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen strahlt Behaglichkeit aus. Die offene Empore, die alle Räume miteinander verbindet verleihen dem Raum eine besondere Weite. Das Kaminzimmer schafft eine einladende Atmosphäre, während das Büro genügend Platz für konzentriertes Arbeiten bietet. Das großzügige Hauptschlafzimmer mit Ankleidebereich bietet einen privaten Rückzugsort, der durch das elegante Dusch- und Wannenbad perfekt abgerundet wird. Das gesamte Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und stets mit höchster Sorgfalt gepflegt und fortlaufend modernisiert. Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich ausgebauter Bereich mit ca. 38m<sup>2</sup> Fläche, die in der Wohnflächenangaben enthalten ist, aber nicht als offizielle Wohnfläche gilt. Diese Räumlichkeiten mit einem Gästezimmer, Duschbad und separatem Zugang zum Garten eignen sich ideal für Besuch oder ein Au-pair. Ein großer Hobbybereich, der aktuell als Werkstatt dient, bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Eine Zisterne mit Brauchwasseranlage, die für die WC-Spülung und die Waschmaschine genutzt wird, sorgt für eine nachhaltige Nutzung von Wasser und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die Waldrandlage des Grundstücks verleiht der Immobilie eine ruhige, naturnahe Atmosphäre – hier können Sie die Schönheit des Taunus in vollen Zügen erleben. Auf zwei Balkonen und insgesamt drei Terrassen rund um das Haus können Sie die Ruhe und Schönheit des Gartens genießen. Der Garten mit einem liebevoll gestalteten Gartenhaus und einem großzügigen Teich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier fühlen sich Familien mit Kindern als auch Naturliebhaber und vierbeinige Freunde wohl. Die Hofeinfahrt mit ihren stilvollen

Details und dem großflächigen Vorgarten macht schon bei der Ankunft am Haus einen repräsentativen Eindruck. Eine ideale Kombination aus naturnaher Lage mitten im Taunus mit Ruhe und idyllischem Grün und gleichzeitig guter Anbindung im Rhein-Main-Gebiet. Dieses Domizil ist ein perfektes Zuhause für alle, die höchste Ansprüche an Komfort und Lebensqualität stellen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern.

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## Détails des commodités

- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und integriertem Aquarium im Essbereich
- 2 Bäder und Gäste-WC
- Schwedenofen im Wohnbereich
- bodentiefe Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Deckenspots
- Gäste-WC
- Garderobe im Eingangsbereich
- zwei Balkone
- mehrere Terrassen rund um das Haus; eine davon überdacht
- Granit-/ Parkett- und Fliesenböden
- Kaminofen im Obergeschoss (Kaminzimmer)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- wohnlich ausgebautes Untergeschoss mit Gästezimmer, Duschbad und separatem Zugang zum Garten
- Zisterne mit Brauchwasseranlage für WC-Spülung und Waschmaschine
- Ölheizung (2x2000 Liter Tank)
- Hofeinfahrt mit mehreren Stellplätzen
- geflieste Garage mit Heizung und Wasseranschluss direkt im Haus
- Teichanlage in schön angelegtem Garten
- Gartenhaus
- Fahrradabstellplatz
- Blicklage bis zum Pferdkopf
- direkte Waldrandlage

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 24141053 - 61389 Schmitten – Seelenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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