

Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

# Großzügige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit herrlichem Fernblick, Garage und Gartennutzung

CODE DU BIEN: 25141003



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

PRIX DE LOYER: 940 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

- 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: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141003
Surface habitable	ca. 92 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1950
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	940 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Attique
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	132.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.07.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

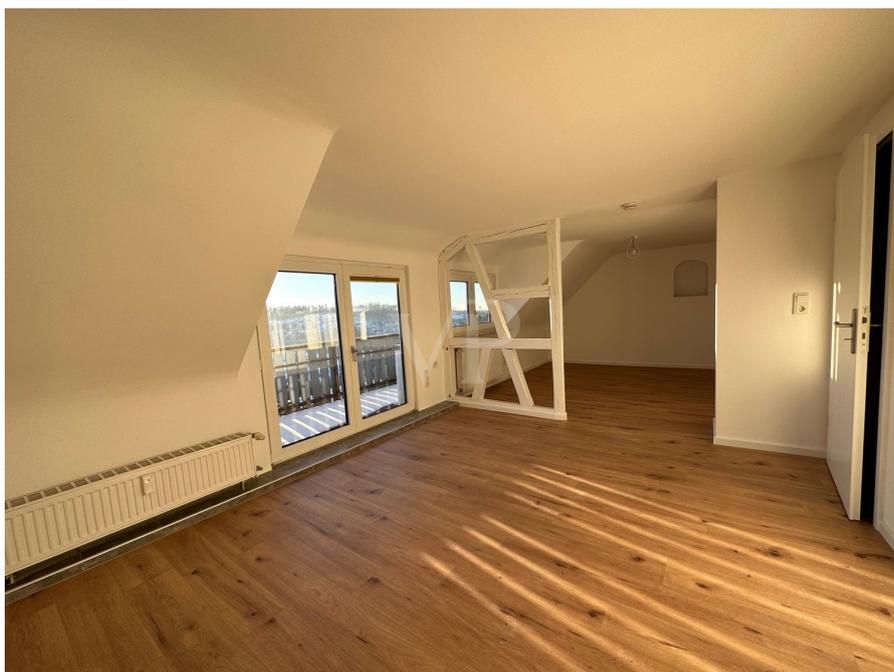
CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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

CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

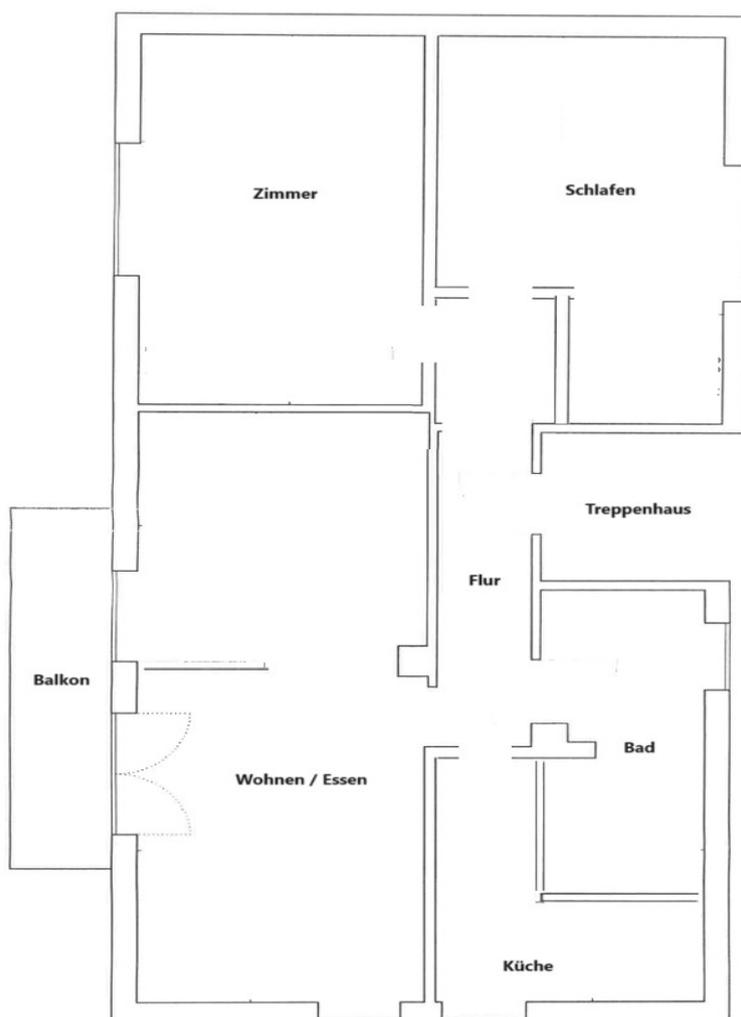
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Une première impression

Diese großzügig geschnittene Dreizimmerwohnung mit ca. 92m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich mit gemütlichem Flair und traumhafter Blicklage. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines 6-Parteien-Hauses in Schmitten - Oberreifenberg und hat einige Renovierungsmaßnahmen erfahren. Die Wohnung überzeugt mit großen und hellen Räumlichkeiten und eignet sich optimal für einen Single mit gehobenem Platzanspruch oder mit Homeoffice-Option sowie für Paare oder Familien mit einem Kind. Der einladende Wohn-/Essbereich mit neuem Laminatboden und dekorativen Sichtbalken, die den gemütlichen Charakter der Wohnung unterstreichen, bildet mit dem direkten Zugang zum Balkon und dem besonderen Fernblick über die idyllische Kulisse der Taunuswälder, das Herzstück der Wohnung. Die zwei weiteren Zimmer lassen sich je nach individuellem Bedarf flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume nutzen. Das hell geflieste Tageslichtbad präsentiert sich zeitlos. Eine Einbauküche ist vorhanden. Mit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt sich in dieser Wohnung ein Wohlfühl-Zuhause errichten. Der gepflegte Gesamteindruck der Immobilie setzt sich auch im Außenbereich fort. Der großzügige gepflasterte Innenhof sowie der geschützte, schön eingewachsene Garten und der Grillplatz können gemeinschaftlich genutzt werden und laden zum Genießen entspannter Stunden im Freien ein. Der gemauerte Kellerraum, der zur Wohnung gehört, bietet viel Platz und Staumöglichkeiten und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Die Immobilie hat im Jahr 1998 eine umfangreiche Sanierung erfahren. In diesem Zuge wurden unter anderem das Dach, die Fenster, die Bäder, die Leitungen, die Dämmung sowie sämtliche Türen erneuert. Ein Garagenstellplatz komplettiert das Angebot und ist im Mietpreis bereits inkludiert. Die Wohnung liegt in einer familienfreundlichen Umgebung mit mehreren Kindergärten und zwei Grundschulen in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Reichweite. Oberreifenberg bietet zu jeder Jahreszeit ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten und eine ausgeprägte Vereinskultur. Interessierte Mieter sind herzlich eingeladen, sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Détails des commodités

- Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Zwei geräumige Schlafzimmer
- Ein großes, komplett gefliestes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, zwei Waschbecken, WC und Bidet
- Einbauküche
- Gas Zentralheizung
- Zugang zum Dachboden über Wohnung
- Gemauerter Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gemeinsam nutzbarer Trockenraum
- Ein Garagenstellplatz
- Gemeinsam nutzbarer Hof, Garten und Grillplatz
- Haustiere nach Vereinbarung

**CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25141003 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Contact

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

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)