

Schmitten – Oberreifenberg

Viel Licht, viel Platz, viel Lebensqualität: Elegantes, top ausgestattetes EFH in ruhiger Bestlage

CODE DU BIEN: 24141044



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 266,97 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 690 m²

CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – 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: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141044
Surface habitable	ca. 266,97 m ²
Disponible à partir du	01.01.2025
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 92 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	121.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.09.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Alternatif	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

La propriété

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

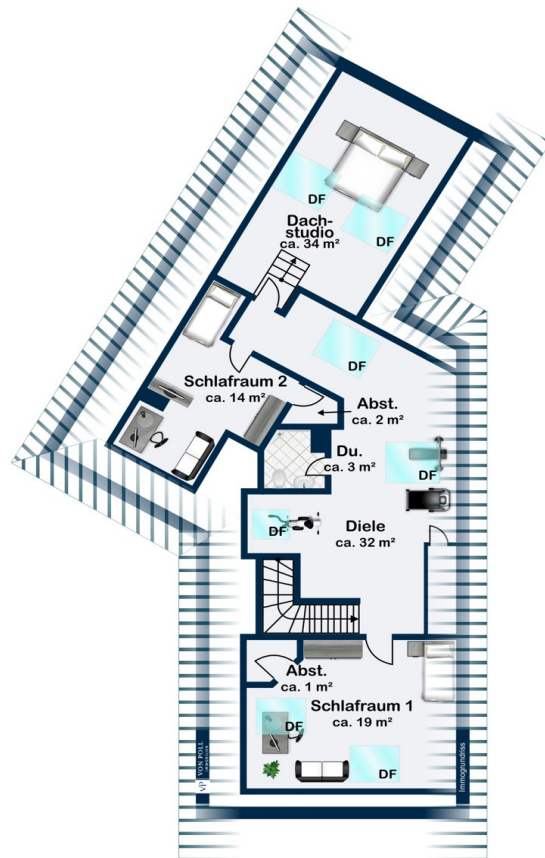
T.: 0800 - 333 33 09

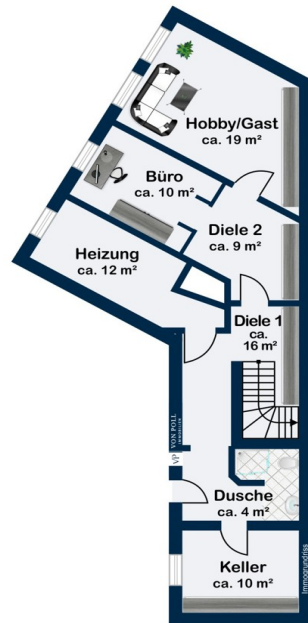
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – 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: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

Une première impression

Sie suchen eine Immobilie gehobener Ausstattung und Qualität, ohne weiteren Aufwand beziehbar, in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage - und das alles mit einer schönen Aussicht. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ruhe, Licht, Gemütlichkeit und höchsten Wohnkomfort finden Sie in diesem in einer reinen Anliegerstraße befindlichen Haus am Sonnenhang von Oberreifenberg, Die hochwertige Ausstattung lässt wirklich keine Wünsche offen und garantiert behagliches Wohnen auf höchstem Niveau. Von dem Ursprungsbaujahr erkennen Sie im Grunde nichts mehr, denn in den letzten 20 Jahren wurde das Haus von Grund auf fachmännisch saniert und modernisiert und präsentiert sich daher in einem ansprechend renovierten Zustand. Mit viel Liebe und Geschmack wurden die Materialien und Ausstattungsdetails ausgewählt und die Gartengestaltung vorgenommen. Seit 2017 wurde in umfangreiche energetische Maßnahmen wie bspw. neue 3-Fach-Fenster im Erdgeschoss, Solaranlage mit Batteriespeicher, Brauchwasserwärmepumpe mit Pufferspeicher und eine neue Brennwertheizung investiert. Sofort bezugsfertig, besticht das Haus durch seine Schönheit und perfekte Harmonie von Lage und Architektur. Ein einzigartiger Rückzugsort, der gleichzeitig viel Raum für Familienleben und Erholung bietet. 2005 erfolgte der Ausbau des Dachgeschoss, hier entstand das reinste "Kinderparadies" mit großer Spielfläche, 2 großen Kinderzimmern, Kinderbad sowie einem ausgebauten Studio über der Doppelgarage. Einige Highlights der Immobilie sind: - der großzügige Wohn-/Essbereich mit Kamin und Panoramafenstern, - der Elternschlafbereich mit separater Ankleide und schönem großen Tageslichtbad, - der Kindertraum im Dachgeschoss mit Spielflur, Kinderbad und Kinderzimmern, - über 80m² umfassende, komplett erneuerte Terrasse auf zwei Ebenen Ein Haus, perfekt für die Familie mit Kindern, Gästen und ggf. Au-Pair. In dieser herrlich ruhigen Lage können Kinder noch mit Nachbarskindern auf der Straße spielen! Für die PKW und Fahrräder der Familie bietet die große Doppelgarage nebst davor befindlichen Stellplätzen reichlich Stauraum. Kinderspielgeräte und Gartengeräte finden in den beiden Gartenhütten ausreichend Platz. Lassen Sie sich und Ihre Kinder von diesem Unikat verzaubern!

CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

Détails des commodités

- hochwertige Einbauküche
- Kamin
- neues Gäste-WC
- Masterbad mit großer Wanne, Dusche, Waschbecken, Fußbodenhgz. und WC
- Kinderbad mit Dusche
- zusätzliches Bad im Untergeschoss
- 3fach-verglaste Fenster, Solarenergie, Brauchwasserwärmepumpe mit Pufferspeicher plus extra Brennwerthgz.
- mehrere Einbauschränke (z.B. begehbare Kleiderschrank und Schuhraum)
- große runderneuerte Terrasse auf 2 Ebenen
- Doppelgarage mit Wallbox

Auflistung der Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen ab 2000:

- 2003 teilweise neue Heizkörper
- 2004 neue Kellertür
- 2005 neue Dachflächen-Fenster
- 2005 Bäder neu
- 2005 Ausbau des Daches / Gauben
- 2006 Türen und Zargen neu
- 2006 neues elektr. Garagentor (Sectionaltor) von Hörmann
- 2008 neue Küche mit Kochinsel (Hochglanz vanille)
- 2011 neuer Kamin mit 11kw
- 2016 Gäste-WC erneuert
- 2016 Maler- und Tapezierarbeiten sowie Erneuerung der Lichtschalter und teilweise neue Elektroleitungen
- 2017 Dach- und Spenglerarbeiten (Dachkehlen erneuert inkl. neuer Dachpfannen und Laufanlage für den Schornsteinfeger, übrige Dachpfannen abgestrahlt, Erneuerung der Dachrinnen aus Zinkblech und der Schneefanggitter)
- 2017 Fassadenanstrich erneuert und Holzgebälk lasiert
- 2017 Brennwertheizung erneuert, Heizkörper im Keller und Diele neu)
- 2017 Erneuerung der Haustür und der Fenster im Erdgeschoss teilweise 3-fach-Verglasung Kunststoff weiß inkl. Nachrüstung von Fensterbe- und -entlüftung, inkl. Schiebetüren mit Sicherheitsverglasung, Riegelsicherung Kellertür, abschließbare Sicherung der Dachflächenfenster
- 2018 neue Terrassenplatten und Bangkirai-Dielen (alte Holzterrasse demontiert und neue Terrassenunterkonstruktion erstellt), neuer Abstellraum für Gartengeräte)
- 2018 Anstrich zweites Gartenhaus mit Wetterschutzfarbe

- 2019 Renovierung des Studios über der Garage und Dämmung der Garagendecke
- 2020 Umgestaltung Vorgarten mit neuer Drainage und Altstadtplaster, im weiteren Gartenbereich neuer Zaun und 2 Gartentank mit Fallrohranschluss und insgesamt 900Liter, neue Randsteine und neue Wegeleuchten
- 2022 neuer Garagentorantrieb und Handsender
- 2022 Renovierung von Küche, Wohn-/Essbereich und Diele mit neuem Belag in Küche und Diele, Wände und Decken glatt gespachtelt, neue Fliesen in Gäste-WC und über der Küchenarbeitsplatte
- 2022 neue Wandschränke, Arbeitsplatte und Elektrogeräte Küche: Backofen mit Dampffunktion, KeraDomo-Spüle mit Resteschale und Schneidebrett, NOVY Deckenhaube Cloud
- 2022 neue Brauchwasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher
- 2022 Solarmodule (ca. 60m²) mit neuem Zählerschrank und Batteriespeicher
- 2022 Wallbox und zusätzliche Steckdosen in der Garage
- 2024 digitale Steuerung der Jalousien im Küchen-, Wohn- und Essbereich mit Homematic App

CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

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. 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.

CODE DU BIEN: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das

Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf

Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL

IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines

KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

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