

Schmitten – Oberreifenberg

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

????????? ??????????: 24141044



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

???? ??????: 890.000 EUR • ??????????: ca. 266,97 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 690 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24141044	????? ???????	890.000 EUR
????????????	ca. 266,97 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	01.01.2025	?????????????	?????????????????
??????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2022
????????????	3	??????????	?????????
????? ???????????????	1978	???????????????	ca. 92 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ????????



???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?? ?????????

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  
REAL ESTATE®



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

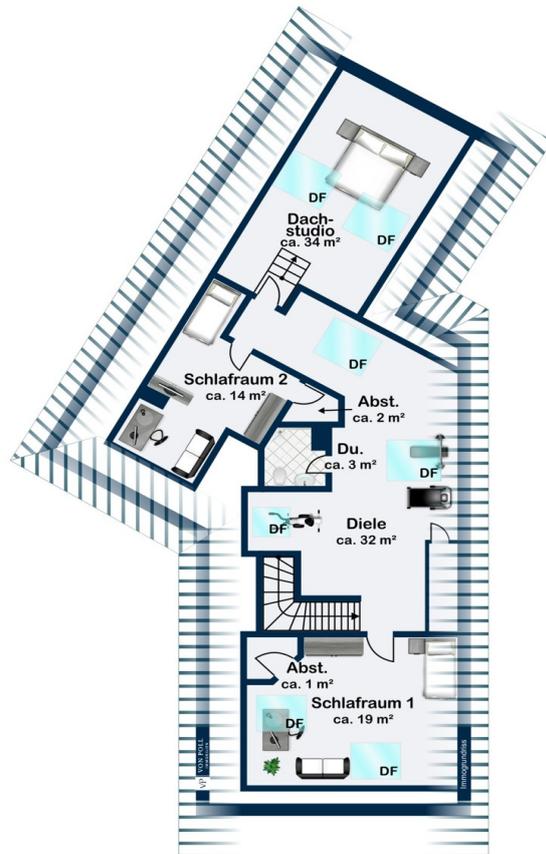
T.: 0800 - 333 33 09

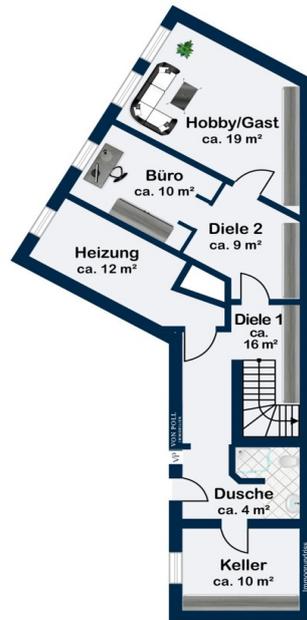
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

??? ?????? ???????????

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 80m<sup>2</sup> 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!

???????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

????????????????? ??? ??????????

- 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. 60m<sup>2</sup>) 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

???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24141044 - 61389 Schmitten – Oberreifenberg

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)