

Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

# Extravagante Traumimmobilie mit geschmackvoller Ausstattung und paradiesischer Außenanlage mit Pool

**CODICE OGGETTO: 24141009b**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 253 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.484 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24141009b                            |
| Superficie netta    | ca. 253 m <sup>2</sup>               |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1960                                 |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 1.890.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2023  |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 163 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## Dati energetici

|   |             |                                 |                             |
|---|-------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo energetico              | 138.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.04.2034  | Classe di efficienza energetica | E                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |                                 |                             |

CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

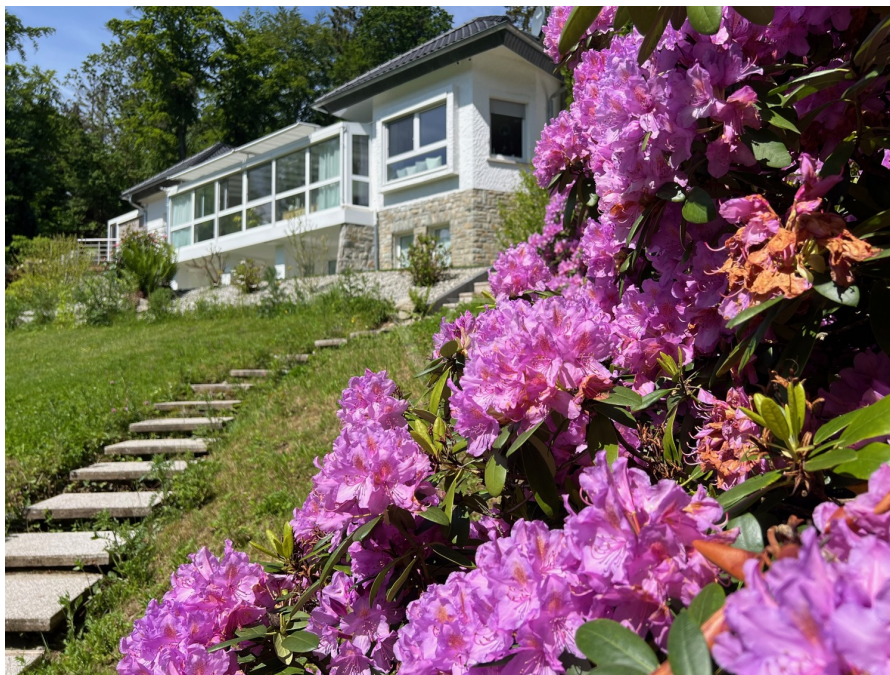
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## La proprietà

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.

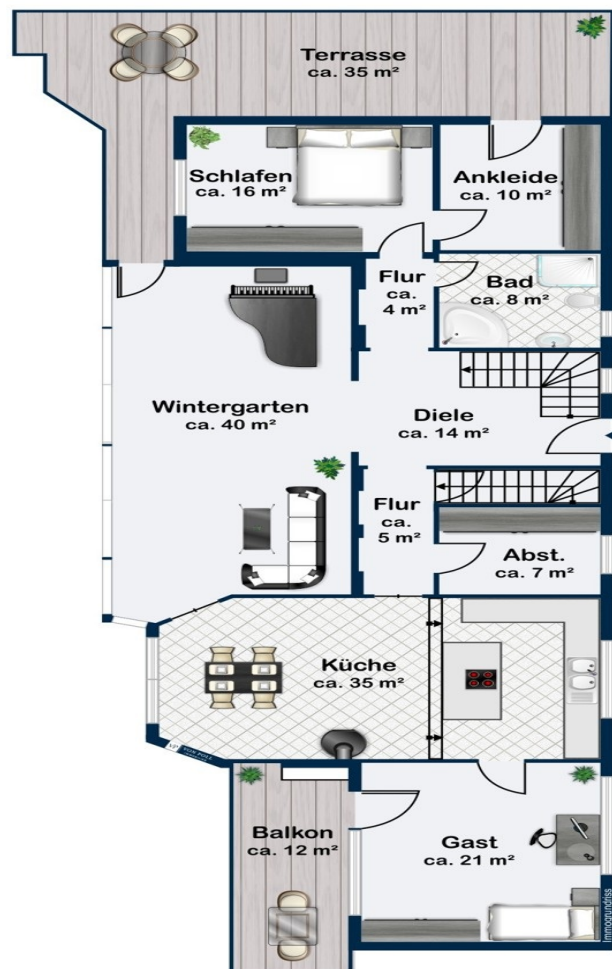
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

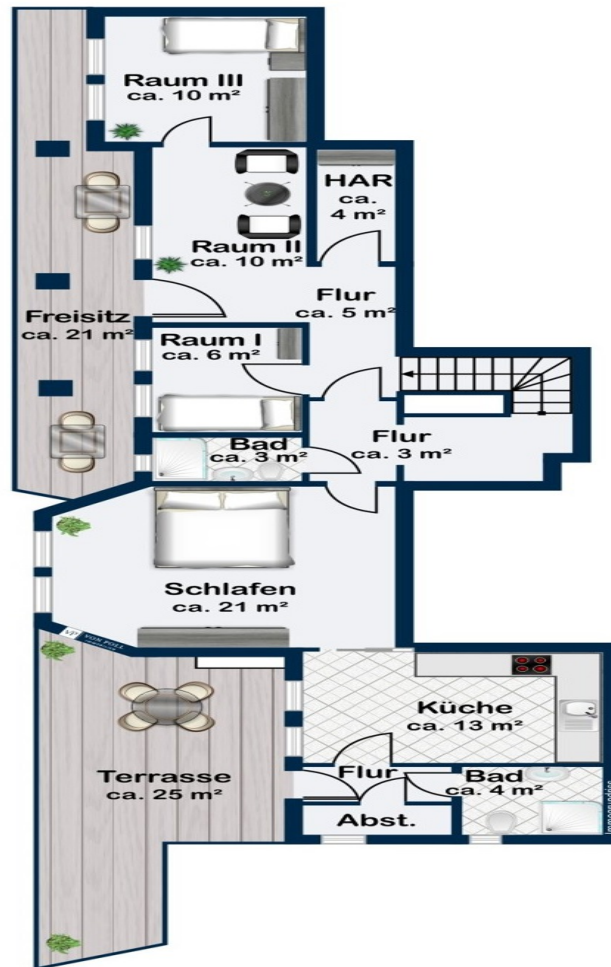
T.: 0800 - 333 33 09

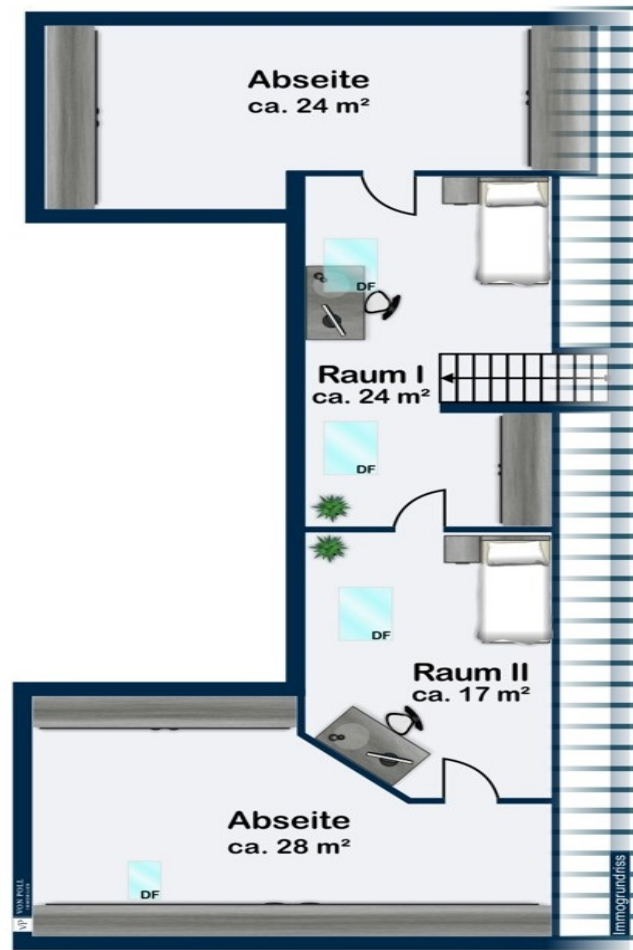
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

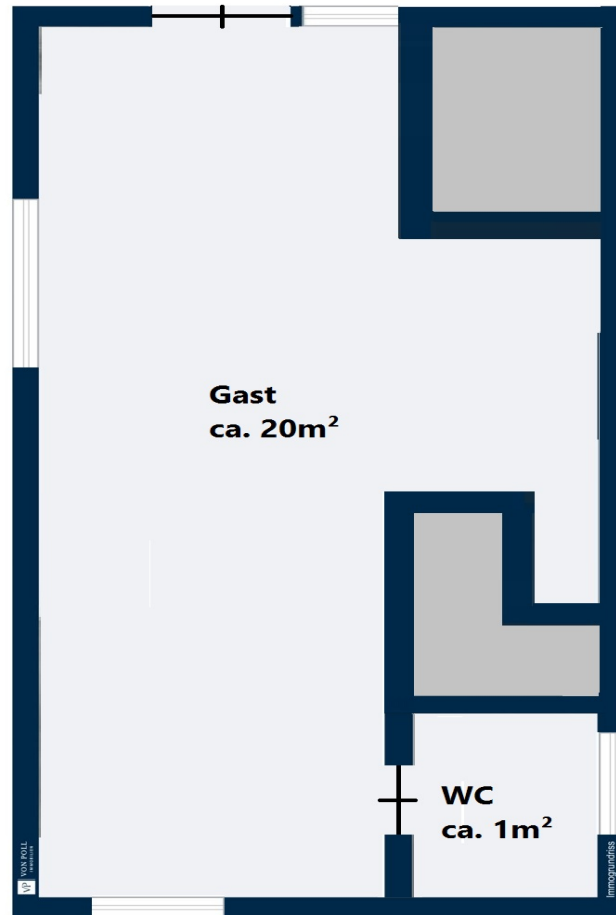
CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain**

## Una prima impressione

- Willkommen in Ihrem privaten Paradies - Diese außergewöhnliche Villa am Waldrand vereint erstklassige Ausstattung mit einem knapp 2.500m<sup>2</sup> großen Grundstück zu einem wahrhaft einzigartigen Wohnraum. Die Aussicht in die Taunusnatur ist faszinierend. Von verschiedenen Terrassen und Balkonen aus können Sie den Blick über grüne Wälder hinweg in die Ferne schweifen lassen. Hier finden Sie Ruhe und Entspannung. Die zwischen 2019 und 2022 kernsanierte Villa verbindet gekonnt zeitlose Eleganz mit modernem Komfort. Jeder Raum zeugt von durchdachtem Anspruch an Design und Qualität. Das Haus bietet eine komfortable Wohnfläche, ergänzt um über 80m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche und überzeugt mit acht Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Der flexibel nutzbare Grundriss bietet Platz für viele Wohnkonzepte. Das Gartenschoss mit Terrasse bietet zusätzlich zur Wohnebene weitere Wohnfläche, sowie Räumlichkeiten, welche hochwertig wohnwirtschaftlich ausgebaut sind. Auch eine größere Familie findet hier ein ansprechendes Platzangebot. Alternativ ist auch die separate Nutzung als Einlieger-Appartement möglich, da zusätzlich Duschbad und eine Küche vorhanden sind. Ideal für größere Kinder, Personal oder als Gästetrakt. Das Nebengebäude wird aktuell als Homeoffice-Bereich genutzt. Der geschmackvoll gestaltete Raum mit Kitchenette und WC ermöglicht ungestörtes Arbeiten in gemütlichem Ambiente, bietet aber selbstverständlich auch andere Nutzungsmöglichkeiten. Der sonnige, verglaste Wohnbereich des Wohnhauses bietet Zugang zur Terrasse, wie auch zur Pergola. Eine gelungene Symbiose von Raum und Natur mit herrlichem Blick in den traumhaften Garten und in den Taunuswald. Die hochwertige Ausstattung der luxuriösen Einbauküche mit Kochinsel (individuelle Schreinerarbeit) bietet alle Annehmlichkeiten, die das Herz begehrt. Der offen gestaltete angrenzende Essbereich verfügt darüber hinaus über einen 8KW-Kaminofen, der für gemütliches Tafeln in herrlicher Blicklage sorgt. Die geschmackvolle Möblierung des Hauses kann bei Interesse, teilweise oder ganz, nach Preisabsprache übernommen werden. Eines der vielen Highlights ist die Pergola, die im Sommer dank der Beschattungsmöglichkeiten ein angenehmes Klima bietet, und die in der kühleren Jahreszeit von allen Seiten geschlossen werden kann. So lassen sich also nicht nur das sommerliche Grillen, sondern bspw. auch das beliebte Wintergrillen oder Glühweinabende perfekt zelebrieren. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit Marmorboden, eine Einzelgarage sowie weitere Stellplätze und eine Wallbox zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage und bietet eine ideale Umgebung für all jene, die auf der Suche nach Luxus, Komfort und Exklusivität sind. Ein wahres Eldorado für Naturliebhaber ist der sich rund um die Villa erstreckende Garten mit automatischer Bewässerung im Außenbereich, Bachlauf, Teich

und selbstreinigendem Pool mit Wärmepumpe. Die liebevoll ausgewählte Bepflanzung ist weitestgehend pflegeleicht gestaltet und bietet viel Privatsphäre und Sichtschutz. Abends bildet die ausgeklügelte Außenbeleuchtung ein stimmungsvolles Ambiente. Oberhalb schließt sich unmittelbar der Waldrand an und verleiht diesem Anwesen einen einzigartigen Charakter. Hier lassen sich entspannte Spaziergänge genießen und die beruhigende Atmosphäre der Natur in vollen Zügen erleben. In diesem Anwesen erleben Sie Natur pur, erstklassige Qualität und einen Lebensstil, von dem viele träumen. Es ist der Ort, an dem Sie sich Zuhause fühlen werden.

**CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain**

## Dettagli dei servizi

- kernsanierter Gesamtzustand (Dach, Dämmung, Elektrik, Fenster, Fassade, Haustüren, Böden, Sanitär, Leitungen komplette Außenanlagen...)
  - Bussystem, u.a. für Kameras und Bewegungsmelder
  - Terrassentüren aus bruchfestem Sicherheitsglas
  - Fußbodenheizung im Wohnwintergarten, sowie Beschattungssystem
  - elektrische Jalousien im Wohn-/Essbereich sowie elektrische Markise auf der Wintergartenbedachung - fernbedienbar und appgesteuert.
  - Luxus-Einbauküche (Schreinerarbeit) mit Kochinsel und umfangreichem Stauraum
  - Speckstein-Kaminofen 8 KW
  - 3 wertige Badezimmer
  - Nutzfläche von ca. 163m<sup>2</sup> davon ca. 83m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaut
  - Gartengeschoss auch als separater Einliegerbereich nutzbar sowie zusätzlicher wohnwirtschaftlich ausgebauter Bereich ( Zwei Zimmer und Duschbad) ist vorhanden.
  - traumhaftes, voll eingezäuntes Gartengrundstück am Hang mit Bachlauf und stimmungsvoller Beleuchtung
  - automatische Bewässerung im Außenbereich
  - selbstreinigender Pool mit Wärmepumpe
  - Doppelgarage mit Marmorboden
  - Einzelgarage
  - 4 PKW-Stellplätze
  - Wallbox
  - Flüssiggastank unterirdisch 6000 Liter
  - Gartenhaus
- Nebengebäude:
- Gemütlicher Bereich zur flexiblen Nutzung mit mit freigelegten Balken, Kitchenette, WC und bruchfestem Sicherheitsglas
  - darunter Heizraum mit Solartherme und Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 138.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24141009b - 61389 Schmitten / Arnoldshain – Arnoldshain

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)