

Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Modernisierte, schön geschnittene Zweizimmerwohnung mit sehr großer Terrasse in herrlicher Blicklage

**CODICE OGGETTO: 25141001**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 590 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

- 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: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25141001	Prezzo d'affitto	590 EUR
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	150 EUR
Vani	2	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1950	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	132.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.07.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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.

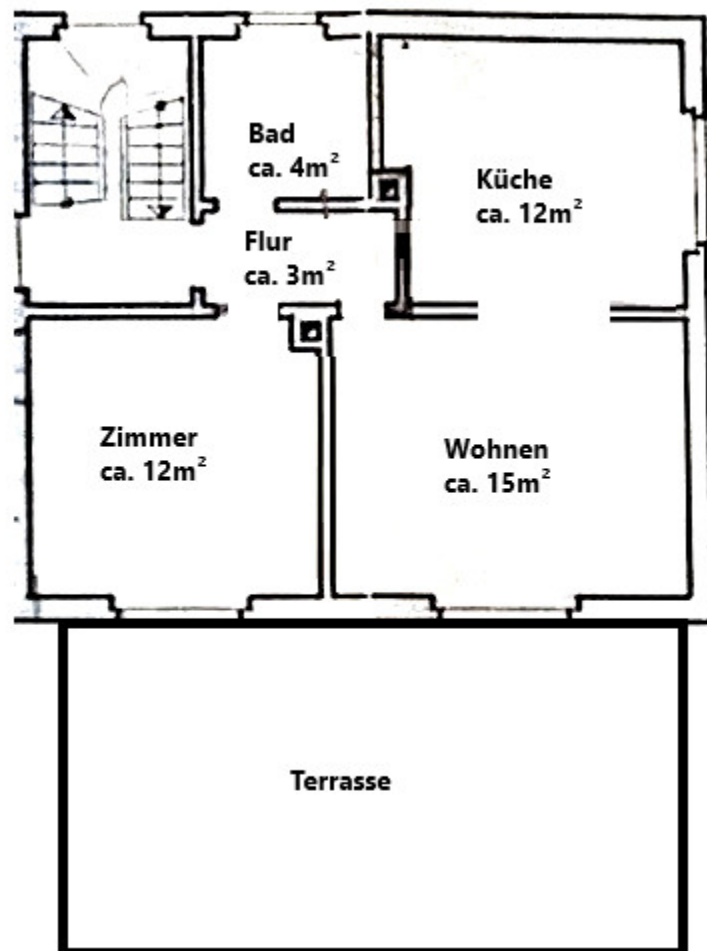
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Una prima impressione

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet einen guten Wohnkomfort und befindet sich im Hochparterre eines gepflegten 6-Parteien-Hauses in Schmitten-Oberreifenberg. Die durchdachte Aufteilung, eine gute Ausstattung und die ruhige, naturnahe Lage machen sie zum perfekten Rückzugsort für Singles oder Paare. Neuer Laminatboden in stilvoller Holzoptik sowie hell lackierte Türen verleihen den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre. Die Einbauküche mit neuem Anstrich präsentiert sich in zeitlosem Design. Ein großer Rundbogen verbindet Küche und Wohnbereich und sorgt für eine optische Großzügigkeit und einen offenen Wohncharakter. Die Küche bietet zudem ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Wohnzimmer zeichnet sich aufgrund der Südausrichtung durch einen schönen Lichteinfall und einen guten Schnitt aus. Von hier hat man Zugang zur außerordentlich großen Terrasse, die mit traumhaftem, unverbaubarem Fernblick über die angrenzenden Wälder zum Entspannen und Genießen einlädt - ein absolutes Highlight dieser Wohnung. Das helle Schlafzimmer, welches mit hochwertigem Laminatboden modernisiert wurde, punktet mit viel Stellfläche. Ein gefliestes Tageslichtbad mit Dusche komplettiert die Wohnung. Der gepflasterte Innenhof, ein eingewachsener Garten und ein Grillplatz stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der ästhetisch angelegte Außenbereich schafft ein ansprechendes Ambiente und bietet variable Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Ein eigener gemauerter Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sind im Angebot inkludiert. Das Mehrfamilienhaus hat 1998 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfahren. In diesem Zuge wurden die Leitungen erneuert, Fenster, Bäder und Türen ausgetauscht sowie zusätzlich eine Dämmung angebracht. Die Wohnung befindet sich in einem ansprechenden Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen das ganze Jahr über für abwechslungsreiche Aktivitäten. Wir haben Ihr Interesse geweckt an dieser ansprechenden Wohnung, die mit besonderen Annehmlichkeiten, einem guten Schnitt und hellen Räumlichkeiten überzeugt - dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Dettagli dei servizi

- gut geschnittene Zweizimmerwohnung
- ansprechender Wohnbereich mit Zugang zur sehr großen Südterrasse
- ein großzügiges Schlafzimmer mit neuem Laminatboden
- Einbauküche mit Platzangebot für einen Essbereich
- hell gefliestes Tageslicht-Duschbad
- Gas Zentralheizung
- Gemauerter Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- gemeinsam nutzbarer Trockenraum
- gemeinsam nutzbarer Garten, Hof und Grillplatz

**CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Tutto sulla posizione

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 Weiltalweg. 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.

**CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 25141001 - 61389 Schmitten / Oberreifenberg – Oberreifenberg

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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