Schmitten

# Exklusives Anwesen mit Wellnessoase und großer Tiefgarage in toller Feldbergblicklage von Schmitten

***Objektnummer: 24141046a***

**KAUFPREIS:** 4.490.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 950 m² • **ZIMMER:** 16 • **GRUNDSTÜCK:** 4.546 m²

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24141046a |
| Wohnfläche | ca. 950 m² |
| Dachform | Mansarddach |
| Zimmer | 16 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 8 |
| Baujahr | 2020 |
| Stellplatz | 7 x Freiplatz, 5 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 4.490.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 540 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 10.06.2028 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 63.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Ein erster Eindruck

Dieses spektakuläre Anwesen ist eine absolute Rarität - nicht nur im Hochtaunus, sondern im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von über 900 Quadratmetern und einem eigenen SPA-Gebäude bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre, Luxus, Ruhe und Platz.
Allein das Hauptgebäude aus dem Baujahr 2020 umfasst rund 800m² Wohnfläche und besticht in jedem einzelnen Detail durch seine erlesene Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird und neue Maßstäbe in Design und Ausstattung setzt.

Die Villa mit Nebengebäude verfügt über insgesamt 16 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 8 Badezimmer, die alle luxuriös ausgestattet sind. Der weitläufige Wellnessbereich im Haupthaus mit Granitboden, einem Whirlpool der Marke Hot Spring, Sauna und der Spa-Bereich mit großem Hallenbad holen Urlaubsflair zu Ihnen nach Hause. Die High-End-Technik des Pools umfasst eine individuell einstellbare Beckentiefe, sodass hier also auch Kinder oder Babies schwimmen können. Der Pool wird darüber hinaus komplett mit regenerativer Energie betrieben. Eine große Ruhezone mit bodentiefen Fenstern in den Garten und Dampfsauna sowie Sauna und ein als Bar vorgesehener Bereich komplettieren den SPA. Im oberen Bereich des erst 2024 fertig gestellten SPA-Gebäudes befinden sich zwei Wohnungen, die sich ideal für Gäste oder für Ihr Hauspersonal eignen.

Durch das zentrale Haussteuerungssystem ist alles technologisch auf dem neuesten Stand, so können diverse Funktionen, wie Licht, Rollläden und der Zugang zum Haus zentral gesteuert werden. Die Alarmanlage mit Videoüberwachung, Bewegungsmeldern und Glasbruchmeldern sorgen für höchste Sicherheit. Ein zentrales Bang&Olufsen-Audiosystem sorgt für erstklassigen Klang in allen Räumen, vom Weinkeller bis ins Dachgeschoss. Für zusätzlichen und barrierefreien Komfort sorgt ein Personenaufzug!

Hochwertige Baumaterialien und exquisite Details prägen das Innere der Villa. Echte Marmor- und Granitböden, Stucco Veneziano-Wände und detailreiches Tafelparkett aus französischer Eiche, venezianisches handgemachtes Parkett setzen stilvolle Akzente.

Die ca. 60 m² große Wohnküche ist mit einem Kachelofen, einer exklusiven Vollholz-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Geräten der Marken Gaggenau und Miele ausgestattet. Auch von hier kommen Sie bereits in den Genuss des wunderbaren Fernblicks. Der Grundriss des Hauses mit mehreren Wohnbereichen, Salon und Galerie erlaubt eine flexible Nutzung mit einer großen Familie, auch Wohnen und

Arbeiten lässt sich ideal miteinander kombinieren. Zwei Einliegerwohnungen mit jeweils eigenem Eingang im Hauptgebäude können dazu beliebig genutzt werden.

Die Heizungsanlage besteht aus einer Kombination von Zentralheizung und Fußbodenheizung, welche energetisch durch eine moderne Photovoltaikanlage mit 60 Panels und einer durchschnittlichen Leistung von 30 kW unterstützt wird. Ein 26-kW-Speicher sorgt zusätzlich für eine effiziente Energienutzung.

Für die Fahrzeuge stehen eine beheizte Garage mit direktem Zugang zum Haus und Platz für bis zu 6 Autos zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine großzügige repräsentative Einfahrt mit mehreren PKW-Stellplätzen.

Sieben Balkone, zahlreiche Terrassen mit rutschfesten Granitböden und die große Gartenfläche bieten, neben größtmöglicher Privatsphäre, wundervolle Verweilmöglichkeiten im Freien.

Abschließend erlaubt die hochwertige Immobilie einen faszinierenden Ausblick auf die bewaldeten Hänge des Taunus und liegt zudem in einem staatlich anerkannten Luftkurort, was ein gesundes und erholsames Wohnen gewährleistet. Besichtigen Sie diese repräsentative Residenz und erleben Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Ausstattung und Details

- je ein Marmorkamin im Entrée sowie im Wohnbereich
- Stucco Veneziano-Wände (italienische Glanz-Spachteltechnik) in allen Geschossen
- echte Marmor- und Granitböden
- hochwertige Holzdielen- und Kirschbaumparkett-Böden (im Herrenzimmer detailvolles Tafelparkett aus französischer Eiche)
- ca. 35 m² große Wohnküche mit Kachelofen, voll eingerichtetem Essbereich und exklusiver Einbauküche
- Vollholz-Einbauküche im Haupthaus mit Granitarbeitsplatte, doppeltem Kühlschrank von Gaggenau, Backofen v. Miele, Dampfgarer v. Miele, Dunstabzug v. Miele, Weinkühlschrank v. Miele sowie einem beeindruckenden großen "La Cornue"-Induktionsherd
- abgehängte Decken mit Stuckarbeiten, LED-Einbauleuchten und indirekter Beleuchtung
- 1x voll möblierte 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Einbauküche im Erdgeschoss
- weitere 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss vorhanden (lässt sich auch als zusätzliche Schlafräume mit der Schlafetage des Haupthauses verbinden)
- Bang&Olufsen Audiosystem im ganzen Haus vom Weinkeller bis ins Dachgeschoss inkl. 2 großer Flachbildschirme
- BUS-System (Licht innen und außen, Rollläden im ganzen Haus, Zutritt, etc.)
- hochwertige Alarmanlage mit Videoüberwachung, Bewegungsmeldern und Glasbruchmeldern sowie Aufschaltung zum Wachdienst
- weiße Sprossen-Rundfenster mit elektrischen Rollläden
- ca. 40qm großer Weinkeller mit hochwertigen, massiven Einbauregalen sowie großem massiven Tisch inkl. Stühlen und Weinkühlschrank
- fast 180m² großer Wellnessbereich mit Granitboden, Whirlpool der Marke Hot Spring mit Blick auf großen Flachbildschirm-TV v. Bang&Olufsren, Sauna, getrenntes Männer + Damen-WC, bodengleiche Dusche für 2 Personen mit 2 Schwallduschen und ausgeklügelter Beleuchtung sowie Zugang zu Garten und Terrasse
- großzügige Terrassen und Balkone mit rutschfesten Granitböden
- Personenaufzug
- Hauswirtschaftsraum mit 3 Waschmaschinen-Anschlüssen
- Schieferdach mit zahlreichen Gauben sowie großem, begehbaren Dachboden, Kupferdachrinnen
- ca. 130qm große, beheizte Garage mit direktem Zugang zum Haus
- SPA-Gebäude mit regenerativ betriebenem Pool, dessen Tiefe sich von 0-185 cm automatisch einstellen lässt
- zwei weitere Wohnungen mit eigenen Balkonen inklusive Fernblick im Obergeschoss

des SPA-Gebäudes
- gepflasterte Einfahrt mit Platz für mehrere PKW
- 2 Außenstellplätze vor der Einfahrt
- zwei Gartenebenen mit eindrucksvoller Haupttreppe und eigener Zufahrt inkl. Bewässerungssystem und Beleuchtung

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Alles zum Standort

Leben Sie nahe der Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main und des viertgrößten europäischen Flughafens und genießen Sie trotz dieser zentralen Lage absolute Ruhe und Natur! Die besondere Lage nahe am Waldrand, versehen mit einem atemberaubenden Ausblick, wird Sie und Ihre Familie begeistern.

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 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 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. 30 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 15 Autominuten.

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 63.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

**Objektnummer: 24141046a - 61389 Schmitten**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com