Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Großzügiges Familiendomizil mit Einliegerwohnung auf schönem Sonnengrundstück in Fernblicklage

Property ID: 25141045

PURCHASE PRICE: 615.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 213 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.126 m^2

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

At a glance

Property ID	25141045
Living Space	ca. 213 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	615.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 230 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	30.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	229.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

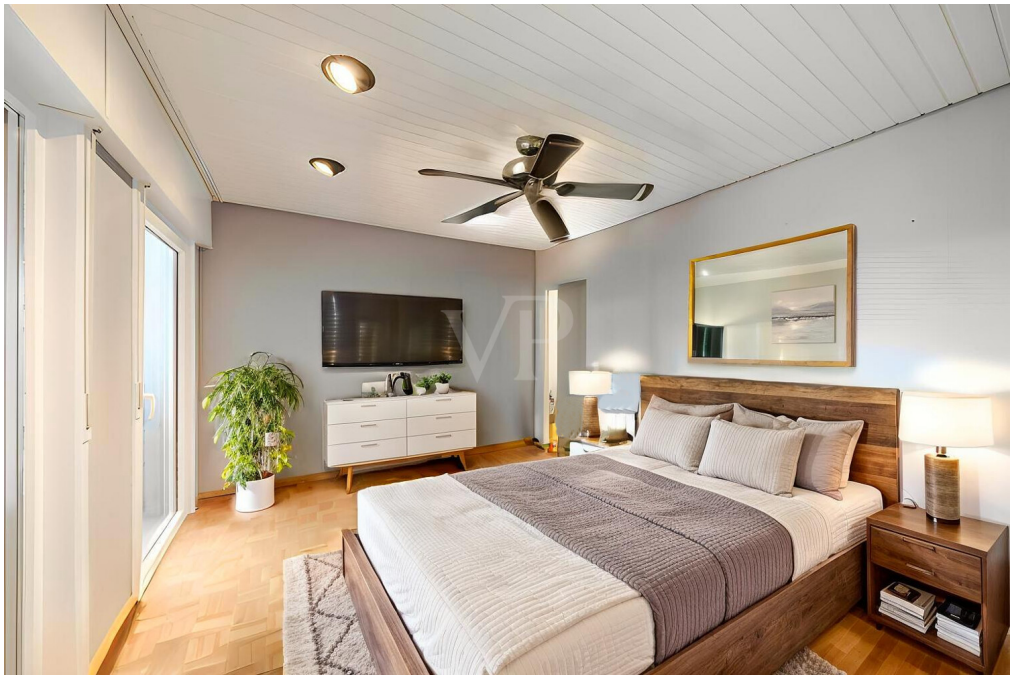
The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property



Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

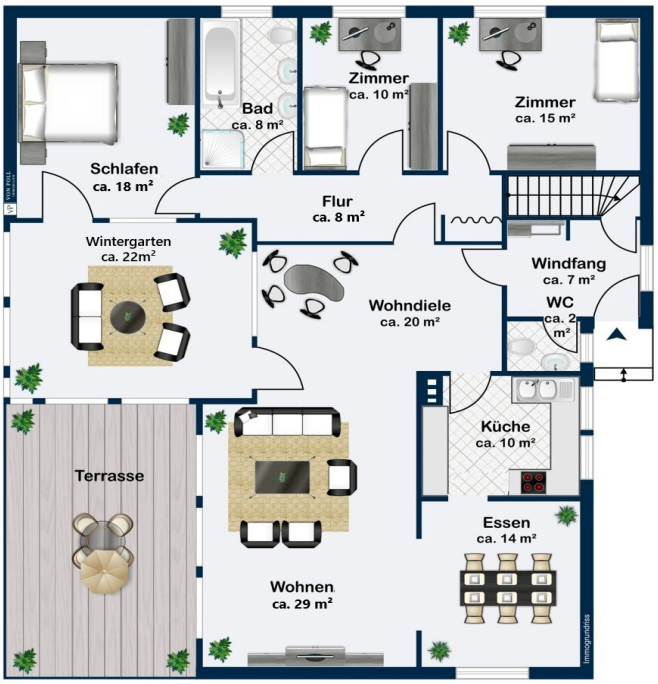
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

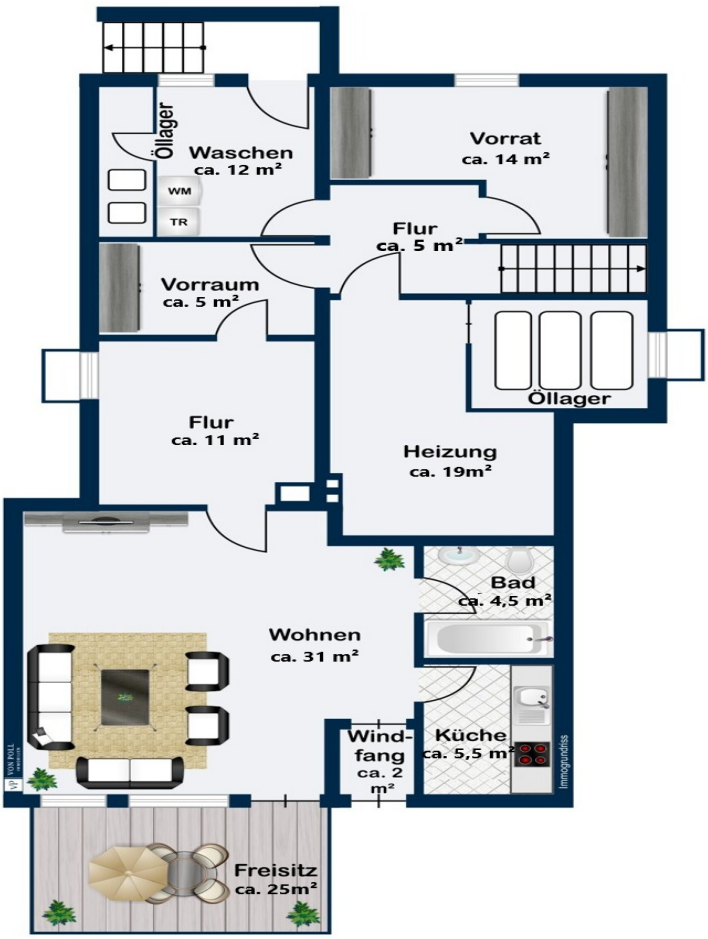
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung präsentiert sich mit viel Platz, hellen Räumen und einer schönen Fernblicklage in die umliegenden Wälder. Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und naturnaher Umgebung – ideal für Familien, die Wert auf ein gehobenes Platzangebot, Flexibilität und ein behagliches Zuhause legen.
Die sehr gepflegte Liegenschaft mit Landhaus-Flair punktet mit gut durchdachtem Grundriss und familiengerechtem Raumkonzept.

Die große Wohndiele mit Kamin und schönem Natursteinboden sorgt schon beim Eintreten für ein einladendes Ambiente.
Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt durch eine bodentiefe Fensterfront, die nicht nur viel Tageslicht hereinlässt, sondern auch den eindrucksvollen Blick ins Grüne - auf die großzügige Terrasse, den gepflegten Garten und den Taunuswald eröffnet.
Ergänzt wird dieser Bereich durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der ebenfalls zum Verweilen in herrlicher Naturkulisse einlädt.
Das offen gestaltete Esszimmer ist sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche begehbar. Die helle Einbauküche mit charmanter Balkendecke ist mit Markengeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum.

Der separate Schlaftrakt beherbergt zwei Kinderzimmer sowie das gemütliche Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Wintergarten. Ein neuwertiges, chices Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizun ergänzt diesen Bereich. Durch die gelungene Aufteilung entsteht ein privater Rückzugsort, welcher einer Familie hohen Wohnkomfort bietet.

Besonders hervorzuheben ist der ausbaufähige Dachboden, der aus dem Schlaftrakt zugänglich ist und sich über die gesamte Etagenfläche erstreckt. Dank bereits vorhandener Strom- und Heizungsanschlüsse eröffnet er vielfältige Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten, um bei Bedarf weitere Wohnfläche zu generieren.

Im Untergeschoss befindet sich eine separat zugängliche, charmante Einzimmerwohnung mit einer Größe von ca. 50m², mit Küche (ohne Möblierung) und Wannenbad. Eine großzügige Fensterfront garantiert viel Lichteinfall und gewährt den Zugang zum eigenen Freisitz. Das Apartment eignet sich ideal für Mehrgenerationenhaushalte, größere Kinder, Au- Pairs, für Gäste, Hobby oder Freiberufler mit Office-Bereich.

Zusätzlich stehen im Kellergeschoss weitere gut dimensionierte Nutzräumlichkeiten wie Vorratsräume, ein Hauswirtschaftsraum sowie Werkstatt, Heiz- und Tankraum zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte und gut nutzbare Garten bietet viel Raum für Erholung, Spiel oder gärtnerische Aktivitäten und sorgt für hohes Genusspotential im Außenbereich. Ein grünes Paradies für Groß und Klein.

Die in Mischbauweise errichtete Immobilie verfügt über eine Außenfassade mit Dämmung und Vollverklinkerung.
Eine Doppelgarage mit Dachboden sowie zwei davor befindliche Stellplätze und ein wertiges Gartengerätehaus auf Fundament runden das Gesamtangebot ab.

Eine ruhige, geschützte Wohnlage, gepaart mit einem großzügigen Sonnengrundstück und viel Platz zum Wohnen in idyllischer Umgebung - beste Vorraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Details of amenities

- Willco Fertighaus mit Verblendmauerwerk
- Ölheizung aus 2002
- doppelverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Kamin
- Wintergarten
- Terrasse
- offener Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- Zwei Bäder, eines mit FB-Heizung
- Gäste WC
- Glasfaser
- vollunterkellert
- Einliegerbereich mit separatem Eingang, Freisitz
- großer ausbaufähiger Dachboden (Leitungen Strom und Heizung vorhanden)
- Terrasse und großer Garten
- Zwei Garagen mit Dachboden und zwei Stellplätze davor
- Gerätehaus auf Fundament

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

All about the location

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. 25-30 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW. In die Königsteiner Innenstadt sind es etwa 10-15 Autominuten.

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25141045 - 61389 Schmitten / Seelenberg – Seelenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com