Schmitten im Taunus – Brombach

Gepflegtes Familiendomizil in naturnaher Lage mit schönem Garten, Terrasse, EBK und Garage

Objektnummer: 26141020a



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 407 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 745 m²

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

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

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141020a
Wohnfläche	ca. 407 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.03.2036
Befeuerung	Öl

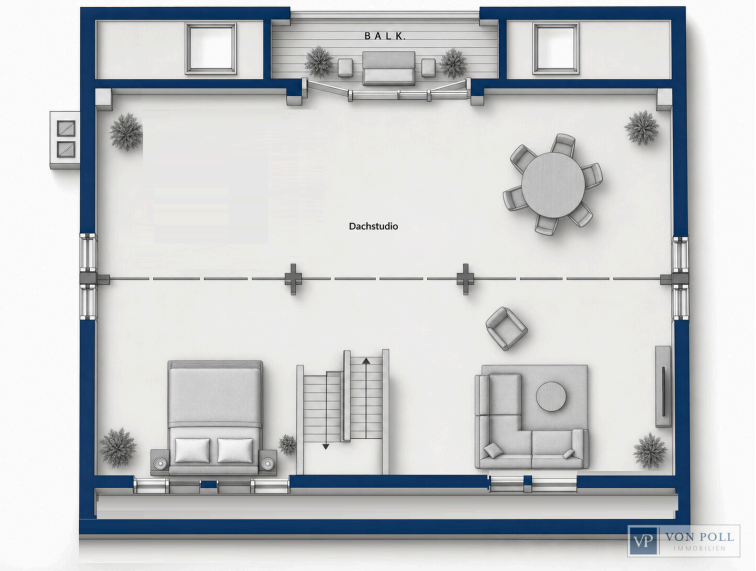
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

Ein erster Eindruck

Im beliebten Ortsteil Brombach befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das großzügiges Wohnen, zeitlosen Landhauscharakter und zahlreiche Modernisierungen zu einem außergewöhnlichen Wohnangebot vereint.

Mit einer Wohnfläche von über 400 m² bietet die Immobilie viel Platz für Familien und alle, die ein Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit dekorativen Landhausfliesen, sichtbaren Holzbalken und liebevoll ausgewählten Details. Terrakottaböden, hochwertige Landhaustüren und große Fensterflächen verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenem Raumkonzept. Ein gemauerter Kamin sorgt für Behaglichkeit, während große Fensterfronten und der direkte Zugang zur großzügigen, teilweise überdachten Terrasse Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden. Die offene Einbauküche fügt sich perfekt in das Wohnkonzept ein.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer sowie ein großzügiger Galeriebereich, der sich ideal als Bibliothek, Homeoffice oder Spielbereich eignet. Das 2024 modernisierte Duschbad sowie das 2023 erneuerte Gäste-WC präsentieren sich in einem stilvollen Landhausdesign.

Ein besonderes Highlight ist das helle Dachstudio, das sich nahezu über die gesamte Etage erstreckt. Ob als Elternbereich, Hobby- oder Fitnessraum, Homeoffice oder Spielzimmer – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Bei Bedarf lässt sich die Fläche in weitere Zimmer unterteilen. Ein Balkon mit schönem Fernblick ergänzt diesen Bereich.

Der ehemalige Schwimmbadbereich im Erdgeschoss bietet attraktive Ausbaureserven. Das stillgelegte Schwimmbad müsste für eine erneute Nutzung modernisiert werden, eröffnet aber vielfältige Möglichkeiten – beispielsweise als Wellnessbereich, Fitnessraum, zusätzlicher Stauraum oder durch entsprechende Umbaumaßnahmen als weiterer Wohnraum mit Gartenzugang.

Auch technisch wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert. 2024 wurde das Bad im Obergeschoss erneuert, 2023 das Gäste-WC modernisiert und bereits 2019 eine Öl-Brennwertheizung installiert. Im Zuge der Aufstockung 2007/2008 wurden sämtliche Wasser- und Elektroleitungen erneuert, zusätzliche Dämmmaßnahmen vorgenommen sowie Fenster und Haustür ausgetauscht. Bereits 2003/2004 wurden die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und die Einbauküche erneuert.

Die hochwertige Aufstockung mit Naturschieferfassade und exklusivem Kupferdach unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Beide Materialien stehen für Langlebigkeit, Wertbeständigkeit und hochwertige Bauqualität.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen, gepflasterten und teilweise überdachten Terrasse. Die lange Zufahrt bietet Platz für mehrere Fahrzeuge. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage aus dem Ursprungsbaujahr, die sich ideal für kleinere Fahrzeuge, Motorräder oder als zusätzlicher Stauraum eignet.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet großzügige Wohnflächen, zeitlosen Landhauscharakter und hochwertige Modernisierungen mit vielseitigem Entwicklungspotenzial – ideal für Familien und alle, die ein Zuhause mit Persönlichkeit und besonderem Flair suchen.

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

Ausstattung und Details

- offene Einbauküche mit Edelstahl-Gas- und Elektroherd mit 2 Backöfen
- Kamin im Wohnzimmer
- breite Echtholz-Treppe
- Cottoboden im Küchen- und Wohnbereich, Dekorfliesen im Entreé
- Kirschlaminat und modernes Vinylparkett im Obergeschoss
- sehr großes Dachstudio mit Eicheparkett
- stilvolles Gäste-WC mit hochwertigen Badelementen
- Tageslichtbad mit Walk-in-Regendusche und hochwertigen Badelementen
- Fenster im Dachgeschoss alle abschließbar
- Sichtbalkenwerk in allen Geschossen
- aktuell still gelegtes Schwimmbad im Erdgeschoss des Hauses bietet zusätzliches Potential
- 12000 l Vakuum-Öltank
- große Abseite als Stauraum zwischen Ober- und Dachgeschoss
- Kupferdach
- Komplettverschieferung der Obergeschoss- und Dachgeschossfassade
- große überdachte und mit klassischem Klinkerpflaster gestaltete Terrasse
- Balkon im Dachgeschoss mit Fernblick
- Gartenhaus
- schmiedeeisernes Hoftor
- Garage und Stellplatz

ERFOLGTE MODERNISIERUNGEN:
2024: Bad en Suite im Obergeschoss neu
2023: Gäste-WC neu
2019: neue Ölbrennwertheizung
2007/20088: Aufstockung des Hauses und in diesem Zuge Dämmung und Erneuerung aller Wasser- und Stromleitungen; alle Fenster in OG und DG und neue Haustür, neues Dach und Schieferfassade
2003/2004: Fußbodenheizung im EG und neue Küche

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26141020a - 61389 Schmitten im Taunus – Brombach

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