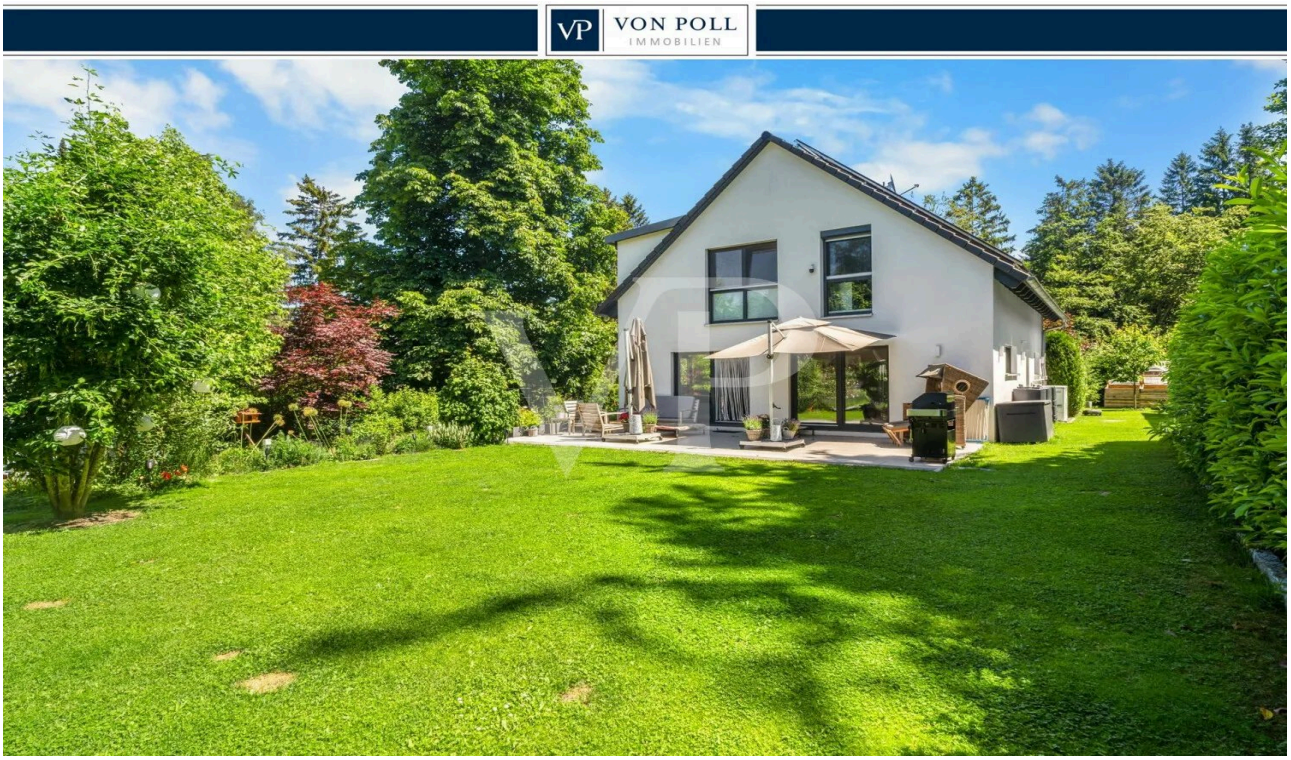
Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Modernes Einfamilienhaus auf traumhaftem Grundstück und mit Energiewert A

Objektnummer: 26141023



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130.54 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 905 m^2

Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

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

Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Auf einen Blick

Objektnummer	26141023
Wohnfläche	ca. 130.54 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	30.06.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	42.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Die Immobilie





Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

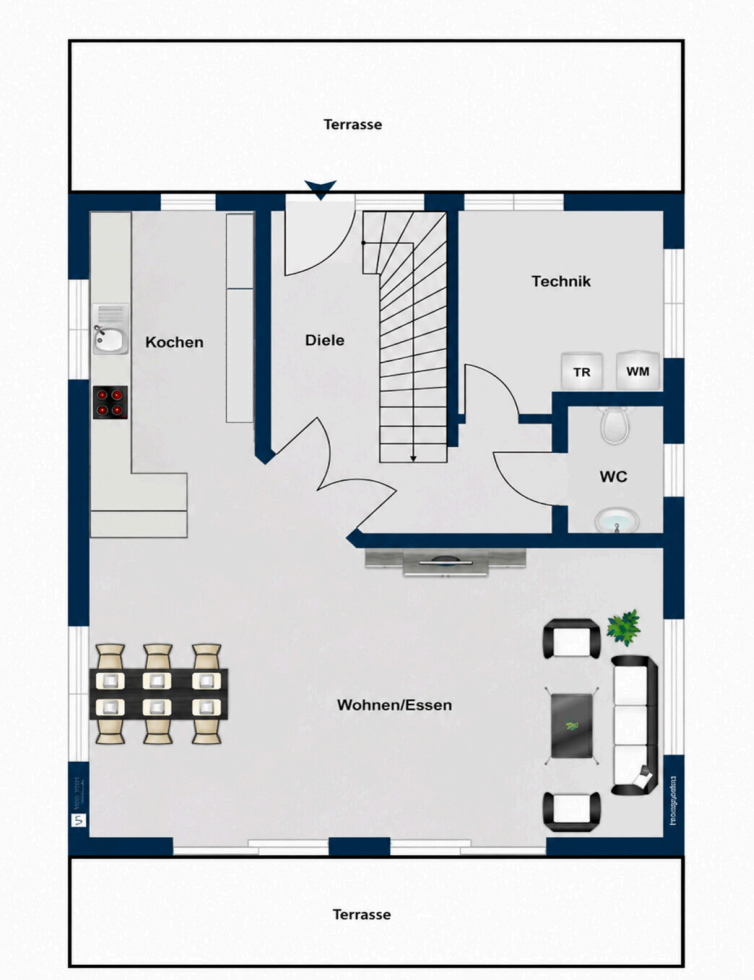
Die Immobilie

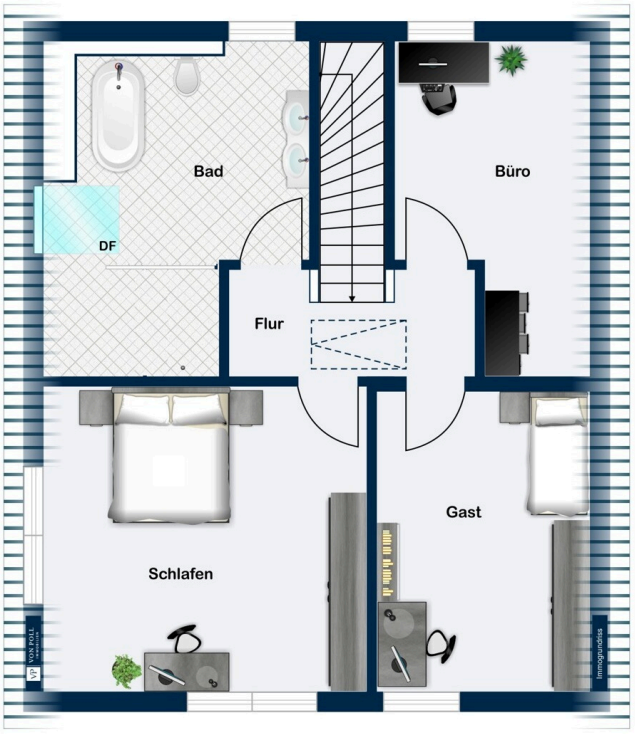




Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

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: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Ein erster Eindruck

Modern wohnen, nachhaltig leben und jeden Tag den Blick ins Grüne genießen: Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 verbindet zeitgemäße Architektur, hohen Wohnkomfort und eine besonders energieeffiziente Bauweise zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Auf einer Wohnfläche von ca. 130,54 m² bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das großzügige Grundstück mit ca. 905 m² schafft viel Freiraum und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die sich nach einem modernen Zuhause in ruhiger und grüner Umgebung sehnen.

Schon beim Betreten vermittelt der repräsentative Eingangsbereich mit seiner stilvoll gestalteten Treppe ein Gefühl von Großzügigkeit und Wertigkeit. Das Herzstück des Hauses bildet der offen konzipierte Wohn- und Essbereich. Die moderne, offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und macht gemeinsames Kochen ebenso angenehm wie gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Wohnbereich optisch zum Garten. Der Blick ins Grüne, die klaren Linien und die offene Raumgestaltung schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

Auch die privaten Räume überzeugen mit einer angenehmen Größe und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das hochwertig ausgestattete Masterbad wird zur persönlichen Wohlfühloase. Eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Dusche und moderne Armaturen sorgen für Komfort und ein stilvolles Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige und gepflegte Garten mit gleich zwei großzügigen Terrassen. Ob bei einem entspannten Frühstück auf der Ostterrasse oder bei sonnigen Nachmittags- und Abendstunden auf der Südwestterrasse – hier lässt sich zu jeder Tageszeit ein passendes Plätzchen im Freien finden. Gemeinsames Grillen mit Freunden oder unbeschwertes Spielen auf der Rasenfläche runden die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Gleichzeitig schafft die grüne Umgebung eine angenehme Privatsphäre und einen erholsamen Rückzugsort abseits des Alltags.

Auch energetisch ist die Immobilie hervorragend aufgestellt. Eine moderne Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung. Zusätzlich ist das Haus mit einer umfangreichen Photovoltaikanlage, samt 9 kWh Speicher ausgestattet. Die Energieeffizienzklasse A steht für niedrige laufende Energiekosten und ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept.

Großformatige Bodenfliesen im Erdgeschoss, eine durchdachte Beleuchtung und die hochwertige Gesamtausführung unterstreichen den modernen Charakter des Hauses. Sämtliche Räume präsentieren sich hell, gepflegt und nahezu neuwertig.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie: Es ist ein Zuhause für Menschen, die modernes Design, großzügige Freiflächen und nachhaltiges Wohnen miteinander verbinden möchten. Die Kombination aus offenem Wohnkonzept, lichtdurchfluteten Räumen, energieeffizienter Technik und dem traumhaften Garten macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Wohnqualität dieses Hauses. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Zuhause vorzustellen.

Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

Ausstattung und Details

- Neuwertiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018
- Ca. 130,54 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiges Grundstück mit ca. 905 m² Fläche
- Ruhige und naturverbundene Mikrolage mit hohem Erholungswert
- Attraktive und gut nutzbare Gartenflächen vor und hinter dem Haus
- Großzügige Terrasse mit schönem Blick in den Garten
- Gepflegter Außenbereich mit viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung
- Energieeffiziente Bauweise mit Energieeffizienzklasse A
- Moderne Wärmepumpe für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung
- Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2023 mit ca. 11,37 kWp Leistung
- Batteriespeicher mit ca. 9 kWh Kapazität, bei Bedarf problemlos erweiterbar
- Niedrige Energie- und Verbrauchskosten
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Fliegengitter an zahlreichen Fenstern
- Gira-Smart-Home-System zur Steuerung von Rollläden, Lichtern, Außenbeleuchtung und Heizung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvoller Treppengestaltung
- Hochwertige Flügeltür zwischen Eingangsbereich und Wohnzimmer
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- Offenes und großzügiges Wohnkonzept
- Moderne offene Einbauküche mit Kochinsel
- Hochwertige Elektrogeräte in der Einbauküche
- Großformatige Bodenfliesen im Erdgeschoss
- Durchdachtes Beleuchtungskonzept
- Praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hauswirtschafts- und Anschlussraum auf der Wohnebene
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großzügiges Tageslichtbad im Obergeschoss
- Freistehende Badewanne
- Bodengleiche Dusche mit Rainshower-Funktion
- Hochwertige Sanitärausstattung und moderne Armaturen
- Zusätzlicher Dachboden mit praktischer Staufläche
- Helle und freundlich gestaltete Räume
- Moderne Architektur mit klarer Linienführung
- Insgesamt sehr gepflegter und nahezu neuwertiger Gesamtzustand

Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

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, 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.

Objektnummer: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

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: 26141023 - 61389 Schmitten im Taunus – Arnoldshain

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