Schmitten

Einfamilienhaus mit viel Gestaltungspotenzial in schöner Blicklage, Garage und Stellplatz

Objektnummer: 26141039



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 299 m²

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

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

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Auf einen Blick

Objektnummer	26141039
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

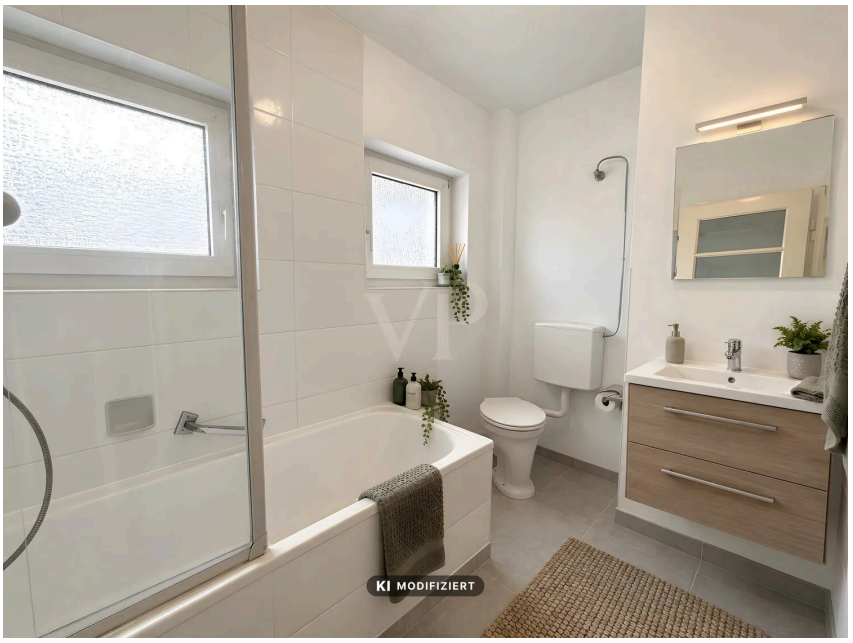
Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie





Objektnummer: 26141039 - 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

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | *www.von-poll.com/hochtaunus*

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Grundrisse



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26141039 - 61389 Schmitten

Ein erster Eindruck

Mit dem Charme eines Hauses aus den späten Fünfzigerjahren zeigt sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem kompakten Grundstück mit kleinen Vorgarten. In massiver Bauweise errichtet, bedarf diese Immobilie einer umfassenden Innensanierung.

Die doppeltverglasten Kunststofffenster haben Ihren Ursprung etappenweise aus 1982,1989 und 2009. In 2009 wurden Kunststoffrollläden verbaut.
Das Dach wurde in 2003 ohne Dämmung neu gedeckt und die Fassade gestrichen.
2006 wurde eine neue Ölheizung installiert.
Die Elektrik zeigt sich noch 2adrig.

Im Erdgeschoss befinden sich die geräumige Wohnküche als kommunikativer Mittelpunkt der Familie zum Speisen und Verweilen, ein weiteres Zimmer sowie ein Wannenbad mit Dusche und WC.
Bedingt durch die Hanglage befinden sich auf dieser Ebene auch der Kellerraum sowie der Heizraum samt Öltanks.

Über das geflieste, helle Treppenhaus gelangt man in die obere Etage.
Das Wohnzimmer sorgt für ein gemütliches Wohnambiente mit viel Lichteinfall und punktet mit einem schönem Fernblick in die Taunuswälder.
Die zwei gut möblierbaren Schlafzimmer sind, wie zur damaligen Bauzeit üblich, jeweils mit einem Waschbecken ausgestattet.
Das Wannenbad sowie ein weiterer Raum ergänzen diese Ebene.
Durch das Zusammenlegen von Bad und dieser Räumlichkeit kann eine moderne Badoase entstehen.

Der großzügige Dachboden, mit WC ausgestattet, bietet weitere Nutzfläche. Die Ausstattung hier basiert aus dem Baujahr.

Durch eine grundlegende Sanierung der gesamten Immobilie nach eigenen Wünschen kann ein gemütliches, neues Zuhause für ein Paar oder eine Familie mit Kind geschaffen werden.

Der kleine Vorgarten lässt sich idyllisch gestalten. Über der Garage ist eine Terrasse realisierbar, um welche der Außenbereich erweitert werden kann. Eine entsprechende Baugenehmigung/ Nutzungsänderung aus 1993 liegt vor.

Die geräumige Garage und ein Stellplatz davor vervollständigen das Angebot.

Die Nähe zur Infrastruktur in Schmitten, viele Freizeitmöglichkeiten in der näheren

Umgebung und kurze Wege in die angrenzenden Taunusgemeinden und Städte gewährleisten einen angenehmen Lebensraum.
Gerne überzeugen wir Sie vom Potenzial der Immobilie in einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

Ausstattung und Details

- Haus massiv aus 1958 mit Hohlblock gebaut
- Elektrik 2 adrig
- 4,5 Zimmer
- Wohnküche (nicht möbliert)
- Zwei Bäder
- Fenster Zweifachverglasung Kunststoff zwischen 1982, 1989 und 2009
- Rollläden aus 2009
- Ölheizung aus 2006
- zwei Kaminzüge
- Dachdeckung aus 2003 ohne Dämmung
- Bodenbeläge PVC und Fliesen
- Treppenhaus gefliest
- Dachboden teilw. ausgebaut Linoleumböden
- Garage und Stellplatz
- Terrasse möglich über Garage, Nutzungsänderung genehmigt 1993
- kleiner Vorgarten

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

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

Objektnummer: 26141039 - 61389 Schmitten

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: 26141039 - 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