



Objekt 4-22-017

## Schmitten: Winkelbungalow mit Einliegerapartment in schöner Lage

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| <b>Baujahr</b>      | 1973                              |
| <b>Zimmer</b>       | 4                                 |
| <b>Wohnfläche</b>   | ca. 153 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche</b>   | ca. 99 m <sup>2</sup>             |
| <b>Energiedaten</b> | -B- 201.4 kWh/m <sup>2</sup> , Öl |



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Wilhelmjstraße 4  
61250 Usingen

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

## Daten und Fakten

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Hauskategorie</b>            | Bungalow                            |
| <b>Baujahr</b>                  | ca. 1973                            |
| <b>Bauphase</b>                 | Haus fertiggestellt                 |
| <b>Objektzustand</b>            | Gepflegt                            |
| <b>Letzte Renovierung</b>       | 2019                                |
| <b>Qualität der Ausstattung</b> | Normal                              |
| <b>Zimmer</b>                   | 4                                   |
| <b>Bezugsfrei ab</b>            | sofort                              |
| <b>Etagenanzahl</b>             | 1                                   |
| <b>Schlafzimmer</b>             | 3                                   |
| <b>Badezimmer</b>               | 1                                   |
| <b>Wohnfläche</b>               | ca. 153 m <sup>2</sup>              |
| <b>Grundstücksfläche</b>        | ca. 569 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche</b>               | 99 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller</b>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Einliegerwohnung</b>         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Parkflächenanzahl</b>        | 2                                   |
| <b>Parkplatztyp</b>             | Garage                              |

**495.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 2,975 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt

## Energie

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Heizungsart</b>               | Zentralheizung             |
| <b>Befeuerungsarten</b>          | Öl                         |
| <b>Energieausweistyp</b>         | Endenergiebedarf           |
| <b>Energieverbrauchskennwert</b> | 201.4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>    | G                          |

## Adresse

61389 Schmitten-Arnoldshain



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses wunderschöne, ruhig gelegene Einfamilienhaus mit Einliegerapartment liegt im Ortsteil Arnoldshain von Schmitten.

Mit ihren knapp 252 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien oder Paare, die sich nach Ruhe und Erholung sehnen.

Ein Einliegerapartment hält Ihnen für jedes Alter mehrere Optionen offen.

Von der geräumigen Diele gelangen Sie in alle Räumlichkeiten und den Keller. Besonders einladend ist der großzügige Wohn-Essbereich. Ein offener Kamin verleiht im Winter eine gemütliche Wärme. Direkt vom Wohnzimmer aus gelangt man durch eine große Sprossentür auf die Terrasse. Hier haben Sie einen herrlichen Blick auf den Taunus und die grüne Umgebung. Des Weiteren finden Sie ein kleines Esszimmer gegenüber der Küche, die mit einer, allerdings in die Jahre gekommenen, Einbau-Küche ausgestattet ist. Alle Geräte sind vorhanden und gebrauchsfähig. Im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC. Über einen Flur gelangen Sie in das Tageslichtbadezimmer mit Wellness-Dusche, sowie in das helle Schlafzimmer und einen weiteren Raum, der als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Der Keller besteht aus 2 Räumen, wovon ein Kellerraum die Heizungsanlage beherbergt und zusätzlich als Waschküche dient. Der zweite Raum kann als Vorratsraum oder Abstellfläche genutzt werden. Von hier aus hat man Zugang zu der großen Garage. Die Besonderheit dieser Immobilie: Im Haus befindet sich ein ca. 26 m<sup>2</sup> großes Einliegerapartment, bestehend aus einem Zimmer mit Küchenzeile und einem Duschbad. Das Apartment erreichen Sie über einen separaten Eingang.

Bitte fordern Sie unser ausführliches Exposé an und melden sich am Besten gleich für einen 3 D-Rundgang an!!

## Ausstattung

- Einliegerapartment
  - Fußböden: Fliesen und Laminat
  - offener Wohn-Essbereich
  - Kamin
  - Tageslicht-Badezimmer (2010)
  - WC
  - Einbauküche
  - Terrasse (N/O) mit 3m Markise
  - Garten
  - teilweise neue Fenster 2015
  - Hobbyraum
  - Öl-Zentralheizung 1989, Brenner 2019
  - 1 Doppelgarage im Haus (elektrisch)
-

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage von Schmitten-Arnoldshain.

Schmitten ist eine aus neun Ortsteilen bestehende Großgemeinde im Hochtaunuskreis.

Der anerkannte Luftkurort mit seinen ca. 9000 Einwohnern zieht so manchen Urlauber an. Es besteht eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Kindergarten, Grundschule, Ärzte und Apotheken.

Des Weiteren hat man eine gute Verkehrsanbindung. Mit dem Bus der Linie 57 erreicht man die U- und S-Bahn in Oberursel, von dort ist man in ca. 20 Minuten in Frankfurt am Main. Mit dem Auto beträgt die Fahrtzeit zum Frankfurter Flughafen und zum Hauptbahnhof Frankfurt ca. 30 Minuten. Nach Oberursel benötigt man etwas 15 - 20 Minuten.

In Oberursel finden Sie sehr gute weiterführende Schulen, die mit dem Bus gut zu erreichen sind.

Die walddreiche Gegend rund um Schmitten bietet für Naturliebhaber zahlreiche Möglichkeiten von Spaziergängen bis zu ausgedehnten Wanderungen oder Touren mit dem Fahrrad. Ausflugsziele, die in der Nähe liegen, sind z.B. Lochmühle, Römerkastell Saalburg und der Opel-Zoo.

# Kellergeschoss



Kellergeschoss

# Erdgeschoss



**Erdgeschoss**

Eigenes Foto, nicht maßstäblich



## Schlafzimmer



**Duschbad**

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Wilhelmstraße 4  
61250 Usingen

☎ 0611/364-86906  
✉ 0611/364-86999  
✉ hochtaunus@naspaimmobilien.de



---

## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben. Bei den genannten Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt. Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250, Usingen  
Tel.: 0611/364-86906 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspas Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspas Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...;
3. Ihren Namen;
4. Ihre vollständige Anschrift;
5. Ihre Unterschrift;
6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde