



GREINER

IMMOBILIEN

**Luxus ohne Kompromisse:
Villa mit Wellnessparadies
und Taunusblick
Schmitten**



Kaufpreis: 4.490.000,- €

Villa Schmitten Mediterraner Luxus trifft Hightech-Sicherheit in herrschaftlicher Hanglage!

Die *Villa Schmitten* ist ein architektonisches Meisterwerk für höchste Ansprüche.

Erbaut im Jahr 2020 bietet dieses Anwesen eine seltene Gelegenheit, luxuriöses Wohnen mit modernster Technik und mediterranem Flair zu vereinen.

Die Hanglage garantiert nicht nur Privatsphäre, sondern auch einen herrschaftlichen Ausblick und ein Lebensgefühl der Extraklasse.

Erleben Sie Luxus in seiner reinsten Form. Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung und lassen Sie sich begeistern!



Überblick



Bereits beim Betreten spürt man die Einzigartigkeit: Böden aus echtem Marmor und Granit, edle Holzdielen aus französischer Eiche und Kirschbaum sowie Wände in venezianischer Glanz-Spachteltechnik „Stucco Veneziano“ schaffen ein Ambiente, das seinesgleichen sucht.

Zwei prachtvolle Marmorkamine, eine 36 m² große Wohnküche mit Kachelofen und eine luxuriöse Einbauküche laden zum stilvollen Verweilen ein.

Die Villa ist mit modernster Technik ausgestattet: Ein intelligentes BUS-System steuert Licht und Rollläden in allen Räumen, während ein hochentwickeltes Sicherheitskonzept mit Bewegungs- und Glasbruchmeldern sowie Videoüberwachung für maximale Sicherheit sorgt – inklusive direkter Aufschaltung zum Wachdienst.

Ein Fahrstuhl ermöglicht eine barrierefreie Verbindung aller Geschosse – ideal für jedes Lebensalter.



Ausstattung



Die Ausstattung der Villa lässt keine Wünsche offen:

- **Edle Materialien:** Böden aus echtem Marmor und Granit, Holzdielen aus französischer Eiche und Kirschbaum. Wandgestaltung: Venezianische Glanzspachteltechnik „Stucco Veneziano“ in allen Geschossen
- **Technik & Sicherheit:** BUS-System zur Licht- und Rollladensteuerung, Alarmanlage mit Bewegungs- und Glasbruch-meldern, Videoüberwachung mit Wachdienstaufschaltung
- **Entertainment:** Bang & Olufsen Musiksystem in allen Räumen
- **Wellness & Genuss:** Luxuriöser SPA-Bereich im Nebenhaus, 180 m² großer Fitnessbereich mit Whirlpool, 40 m² stilvoller Weinkeller mit herrschaftlichem, großem Holztisch lädt zu exklusiven Weinproben und gemütlichen Stunden ein.
- **Mobilität & Komfort:** Beheizte Garage für bis zu 5 Fahrzeuge, 5 Außenstellplätze, Fahrstuhl für barrierefreies Wohnen
- **Zusätzliche Wohnflächen:** Im Haupthaus befinden sich zwei Einliegerwohnungen, davon eine voll möbliert und das Nebenhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen



Highlight



Ideal für entspannte Stunden im privaten Spa



Ein Wellnessbereich der Extraklasse, aus dem Baujahr 2024, erwartet Sie im Nebenhaus – großzügig gestaltet.

Eine klassische Sauna sowie ein weitläufiger Spa-Bereich mit Hallenbad schaffen eine private Wohlfühloase, mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Highlight

Das 2024 fertiggestellte Spa-Gebäude bietet darüber hinaus zwei separate Wohneinheiten im oberen Stockwerk.



Die Poolanlage überzeugt durch modernste Technik:

Die Beckentiefe lässt sich individuell regulieren und eignet sich somit auch für Kleinkinder – betrieben wird das gesamte System ausschließlich mit regenerativer Energie (Photovoltaik). Großzügige Ruhebereiche mit bodentiefen Fenstern und ein stilvoller Barbereich ergänzen das luxuriöse Angebot.

Raumaufteilung

Gartengeschoss:

Das großzügige Garten- / Untergeschoss der Villa Schmitten vereint Funktionalität mit exklusivem Komfort.

Neben dem stilvollen Weinkeller wird das Geschoss durch einen großen Hauswirtschaftsraum ergänzt, einen separaten Technik- und Heizungsraum sowie einen zusätzlichen Kellerraum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Über beeindruckende 180 m² erstreckt sich ein weitläufiger Fitnessbereich mit vielfältigen Trainingsmöglichkeiten und einem Whirlpool zur Entspannung und Erholung.

Die beheizte Tiefgarage bietet komfortablen Platz für mehrere Fahrzeuge und ist direkt mit dem Wohnbereich verbunden – ein praktisches Detail für höchsten Wohnkomfort.

Der Grill-Pavillon mit einer moderner Edelstahlküche, hochwertigem Grill und großzügigem Essbereich, bietet den perfekten Rahmen für gemütliche Sommerabende und gesellige Runden. Die überdachte Konstruktion schützt zuverlässig vor schlechtem Wetter und schafft ein behagliches Ambiente mit Blick ins Grüne.



Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss der Villa beeindruckt mit einem weitläufigen Eingangsbereich, der Großzügigkeit und Eleganz ausstrahlt. Gleich beim Betreten fällt der hochwertige Kamin ins Auge, der dem zentralen Wohnbereich eine warme und stilvolle Atmosphäre verleiht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und schafft fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Die angrenzende, ca. 36 m² große Wohnküche vereint rustikalen Charme mit modernem Luxus. Ein traditioneller Kachelofen sorgt für behagliche Wärme, während die maßgefertigte Vollholzküche mit edler Granitarbeitsplatte und erstklassigen Geräten keine Wünsche offen lässt.

Zur Ausstattung gehören ein doppelt ausgeführter Kühlschrank von Gaggenau, diverse Premiumgeräte von Miele – darunter Backofen, Dampfgarer, Dunstabzug und Weinkühlschrank – sowie ein imposanter Induktionsherd der Marke *La Cornue*, der sowohl optisch als auch funktional ein echtes Highlight darstellt. Auch hier erweitert der direkte Terrassenzugang den Wohnbereich nach draußen.

Ein separates Herrenzimmer bietet Raum für Rückzug, Arbeit oder repräsentative Gespräche. Das großzügige Gäste-WC sorgt für Komfort und Stil auch für Besucher.

Besonders hervorzuheben ist die vollständig ausgestattete 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, Küche und Bad – ideal für Gäste, Personal oder als unabhängiger Wohnbereich.

Abgerundet wird das Geschoss durch einen großen Balkon, der einen unvergleichlichen Panoramablick über die Taunuslandschaft eröffnet – ein echtes Highlight für Genießer.



Raumaufteilung



Obergeschoss:

Das Obergeschoss der Villa ist ganz auf Ruhe und Privatsphäre ausgelegt. Ein großzügiges Foyer mit angrenzendem Flurbereich verbindet die einzelnen Räume auf elegante Weise und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zwei helle Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und verfügen über ein gemeinsames Tageslichtbad – funktional und freundlich zugleich.

Der Master-Bedroom ist ein echtes Highlight: Mit direktem Zugang zum privaten Balkon eröffnet sich ein weiter Blick über die Taunuslandschaft. Angrenzend befindet sich ein separater Ankleideraum sowie ein exklusives Badezimmer mit Schwalldusche und freistehender Badewanne – ein Ort zum Abschalten und Genießen.

Ergänzt wird das Geschoss durch eine weitere 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener Küche und Badezimmer – ideal für Familienmitglieder, Gäste oder als unabhängiger Wohnbereich.



Schmitten Natur, Ruhe und Nähe zur Metropole:

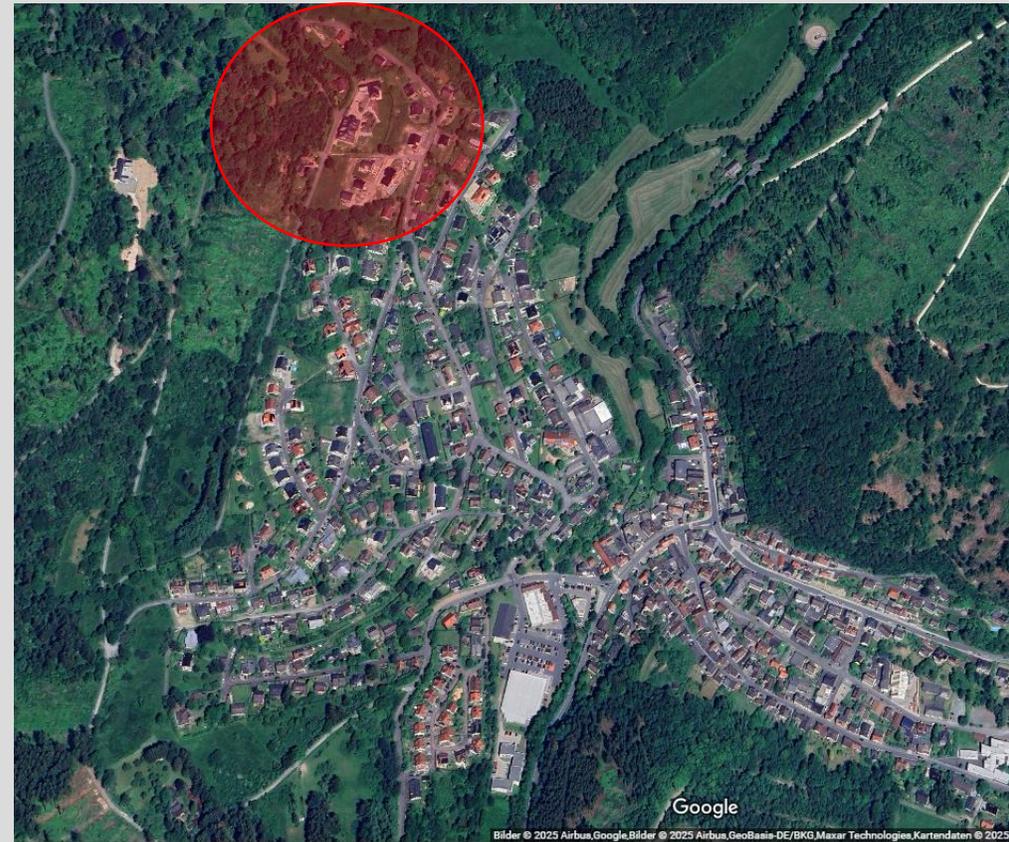
Die Villa befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen des Hochtaunuskreises – im malerischen Luftkurort Schmitten im Taunus. Eingebettet in die sanften Höhenzüge des Taunusgebirges, bietet der Ort eine außergewöhnliche Kombination aus naturnahem Wohnen, gehobener Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit.

Die Umgebung ist geprägt von dichten Wäldern, klarer Luft und einem gesunden Mikroklima – ideal für Menschen, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf städtische Anbindung verzichten zu wollen. Zahlreiche Wander- und Radwege, Golfplätze sowie Naturparks machen Schmitten zu einem Paradies für Outdoor-Liebhaber und Familien.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Restaurants sind schnell erreichbar. Die Nähe zu Königstein, Bad Homburg und Oberursel erweitert das Angebot an gehobenen Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verbindung nach Frankfurt am Main ist ideal – ob mit dem Auto (ca. 30–40 Minuten) oder über die nahegelegenen Bahnanschlüsse. Damit ist Schmitten besonders attraktiv für Berufspendler, Unternehmer und alle, die das Beste aus beiden Welten suchen: die Ruhe der Natur und die Dynamik der Metropole.

Die Höhenlage der Villa garantiert nicht nur traumhafte Ausblicke über den Taunus, sondern auch ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität – ein Ort, an dem man ankommt und bleibt.



Zusammenfassung

Villa Schmitten

Die Villa Schmitten ist ein exklusives Anwesen in mediterranem Stil, gelegen in bester Höhenlage des Taunus.

Mit edelsten Materialien wie Marmor, Granit und französischer Eiche sowie venezianischem Putz bietet sie ein unvergleichliches Wohnambiente.

Modernste Technik, ein umfassendes Sicherheitskonzept und ein vorbereitetes Fahrstuhlsystem sorgen für Komfort und Schutz.

Zur Ausstattung zählen ein SPA-Bereich mit regenerativ betriebenen Pool im Nebenhaus, ein 180 m² großer Fitnessbereich mit Whirlpool, ein stilvoller Weinkeller, Vier Einliegerwohnungen, eine beheizte Garage für fünf Fahrzeuge und ein BUS-System zur Steuerung von Licht und Rollläden.

Lage: Schmitten im Hochtaunuskreis bietet naturnahes Wohnen mit hohem Freizeitwert und schneller Anbindung an Frankfurt am Main. Die ruhige Höhenlage garantiert frische Luft, Privatsphäre und ein gesundes Mikroklima – ideal für anspruchsvolles Wohnen!



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



GREINER
IMMOBILIEN



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Impressionen



Mehr Informationen:

Greiner Immobilien
Gravenbruchring 21
63263 Neu-Isenburg

Tel.: 06102-320611
info@sgreiner-immobilien.de
www.sgreiner-immobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Bei Abschluss eines Kaufvertrages erhält Greiner Immobilien je 1,19 % inkl. MwSt. des Kaufpreises vom Käufer und Verkäufer. Die Weitergabe vertraulicher Angebotsdaten an Dritte ist ausdrücklich nicht gestattet und macht Sie provisionspflichtig, wenn dies ohne unsere Zustimmung erfolgt und es dadurch zu einem Kaufvertragsabschluss kommt. Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten. Alle Daten erfolgen nach Angabe des Verkäufers, für inhaltliche Richtigkeit haftet Greiner Immobilien nicht. Die Beauftragung kommt durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit z. B. durch telefonischen, schriftlichen oder elektronischen Kontakt zustande.