Schotten

# Enchanté - stillvolles Wohnen in bester Lage!

***??????? ????????: 25332009***

**???? ??????: 1.795.000 EUR • ?????????: ca. 511 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 1.284 m²**

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25332009 |
| ????????? | ca. 511 m² |
| ????? ?????? | ????????????? ????? |
| ??????? | 10 |
| ????????? ??? ???????? | 7 |
| ???????? | 3 |
| ???? ?????????? | 2004 |
| ????? ?????????? | 3 x ?????????? ????? ??????????, 4 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.795.000 EUR |
| ????? | ?????????? ????????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2022 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 12.09.2025 |
| ???? ????????? | ?????????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 25.41 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | A |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2004 |

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

# ?? ???????

??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
06633 - 91 12 845
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

# ??? ????? ????????

Diese erstklassige Immobilie steht für eine gehobene Lebensqualität und bietet durch ihr durchdachtes Wohnkonzept und den hochwertigen Materialien ein komfortables Wohnambiente. Der neuwertige Zustand und die moderne Technik machen das Haus zu einer attraktiven Option für potentielle Käufer, die Wert auf Qualität und zeitgemäßen Wohnkomfort legen. Das Haus ist über zwei Straßen zugänglich und erstreckt sich über drei Etagen. Der Innen- als auch der Außenbereich sind hochwertig ausgestattet. Die Innenräume zeichnen sich durch edle Granitfußböden aus. Maßgefertigte Kirschbauminnentüren und Einbauschränke sorgen für ausreichend Stauraum und verleihen den Zimmern eine exklusive Note. Die Wohnräume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die ein behagliches Raumklima erzeugt. Zudem ist das Haus mit modernster Haustechnik versehen, darunter eine flächendeckende WLAN-Anlage, zahlreiche Antennen- und Telekommunikationsanschlüsse und eine Alarmanlage, die auf einen externen Dienstleister aufgeschaltet ist. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Video-Haussprech- und Blitzschutzanlage sowie zwei Treppenlifte, die den Zugang zu den oberen und unteren Geschossen erleichtern. Eine Einliegerwohnung für evtuelle Au Pairs oder Pflegepersonal mit eigenem Zugang, befindet sich auf der Hauptwohnebene. Im Untergeschoss befindet sich momentan eine eigens genutzte Praxis, die auch als Bürofläche/Kanzlei genutzt werden kann und über einen eigenen Eingang mit separater Zufahrt verfügt, eigene Parkflächen davor sind vorhanden. Der Außenbereich besticht durch eine überdachte Zufahrt und eine großzügige, parkartige Anlage, die mit Basalt-Kopfsteinpflaster gestaltet ist. Balkone und die große Terrasse bieten Rückzugsmöglichkeiten zum Entspannen und sind mit elektrisch betriebenen Markisen ausgestattet. Der Garten verfügt über einen Teich mit einer Brücke, die zu einem Gartenhaus mit integriertem Grillplatz führt. Ein Freisitz mit elektrisch betriebenen Sonnenschirm, dessen Spannweite ca. 6 Meter beträgt, rundet das äußere Erscheinungsbild ab. Das Haus kann auf Wunsch vollmöbliert übernommen werden. Interessenten sind eingeladen, diese Immobilie im Rahmen einer Besichtigung näher kennenzulernen und sich von den vielfältigen Wohnmöglichkeiten zu überzeugen.

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

# ????????????? ??? ???????

Haustechnik:
Beheizung mit Erdwärme (Geothermie: Energiebedarf 2,41 kWh/m2-a/A), Innen- und Außenkaminen, flächendeckendes WLAN, Antennen- und Telekomanschlüsse, Alarmanlage mit Aufschaltung auf externen Dienstleister, Video- Haussprech- und Blitzschutzanlage, 2 Treppenlifte (Jeweils zum Obergeschoss und zum Souterrain), Fußbodenheizung, Zentrale Schließanlage, Lautsprecher zur Stereoanlage in allen Wohnräumen und zum Teil im Außenbereich
Freianlage:
Überdachte Vorfahrt inmitten parkartiger Außenanlage, Basalt-Kopfsteinpflaster, Balkone und große Terrasse sind von außen nicht frei zugänglich und mit elektrisch betriebenen Markisen ausgestattet. Teich mit großer Brücke zum Gartenhaus mit Grillplatz sowie Freisitz mit elektrisch betriebenen Sonnenschirm (ca. 6 Meter breit).

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

# ??? ??? ??? ?????????

Der Luftkurort Schotten mit seinen ca. 10.000 Einwohner und 14 Ortsteilen ist die Kernstadt im Herzen der Vulkanregion Vogelsberg. Der Ort ist für seine Schönheit bekannt und verfügt über einen historischen Kern mit der gotischen Liebfrauenkirche und Fachwerkhäusern im Mittelpunkt. Stadt Schotten bietet eine gute Infrastruktur und deckt alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Banken, eine Grund- und Gesamtschule bis hin zur gymnasialen Sekundarstufe, Kinderbetreuung durch 3 Kindergärten, Alten- und Pflegeheime, Restaurants, verschiedene soziale Einrichtungen, Apotheken, Ärzte und dem Schottener Kreiskrankenhaus. Weiterführende Gymnasien befinden sich in Nidda und Laubach. Es besteht die außergewöhnliche Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung - Nidda-Stausee, Hoherodskopf, Vogelpark, Hochseilgarten, Museen, Erlebnis-Freibad, Camping- und Golfplatz. Außerdem bieten zahlreiche Vereine und Gesundheitsparks ein breites Spektrum an Aktivitäten an. Es ist ein Eldorado für Familien mit Kindern und Tieren, sowie für Naturfreunde, Wassersportler, Wanderer, Motorradfahrer, Golfer, Skifahrer, Radfahrer und Mountainbiker. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnanschlüsse A5, A45 und die Bundesstraße gewährleistet und ermöglicht, eine schnelle Anbindung in den Raum Gießen und in das Rhein-Main-Gebiet. Die Fahrtzeit in das Rhein-Main-Gebiet beträgt etwa 1 Stunde. Darüber hinaus ist Schotten an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Der nächste Bahnhof ist in der naheliegenden Stadt Nidda.

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2025. Endenergieverbrauch beträgt 25.41 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**??????? ????????: 25332009 - 63679 Schotten**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39  ??????? Vogelsberg
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com


*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com