

Schöffengrund – Laufdorf

Familienfreundliches Einfamilienhaus in Feldrandlage mit schönem Garten und großer Garage

Número da propriedade: 25141036a



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • ÁREA: ca. 162 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 781 m²

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25141036a
Área	ca. 162 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Disponibilidade	01.10.2025
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	539.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	11.06.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	112.51 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

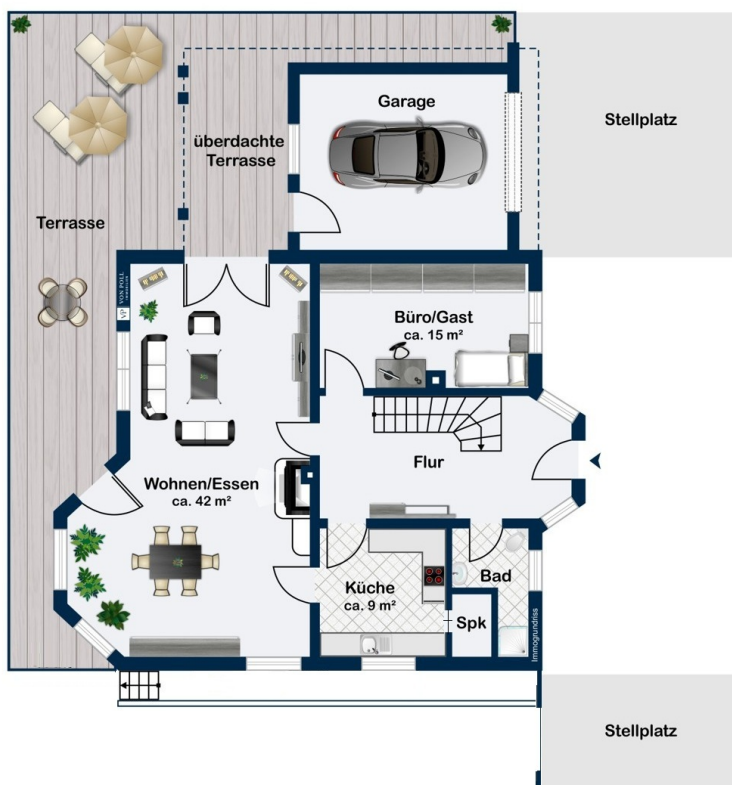
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

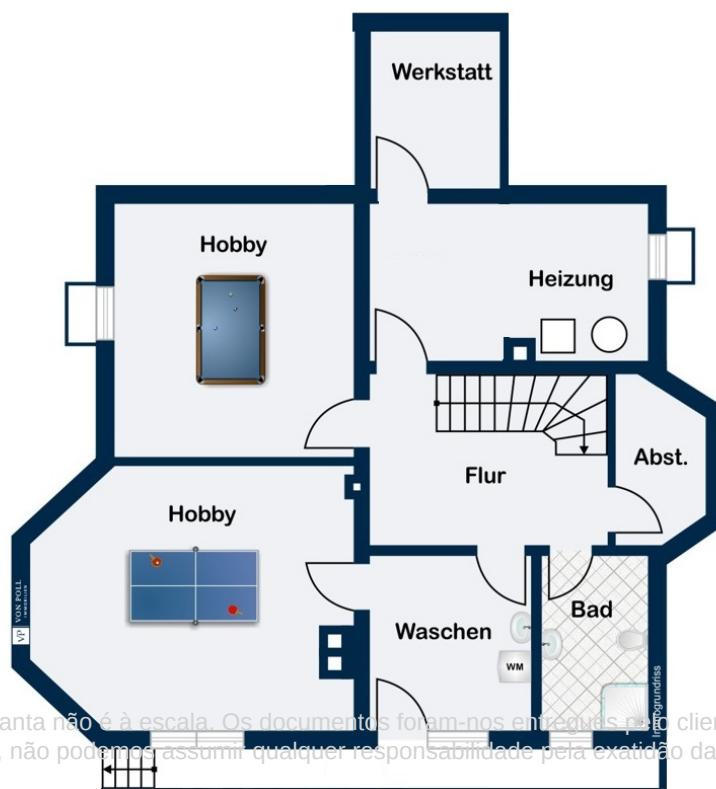
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1994 massiv gebaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Seitdem wurde es kontinuierlich modernisiert, sodass Sie hier ein Zuhause mit zeitgemäßem Komfort und viel Liebe zum Detail vorfinden.

Die Lage im Ortsteil von Schöffengrund bietet einen unverbauten Blick in die Natur und wirkt dadurch noch größer.

Das großzügige Grundstück lädt zum Entspannen und Spielen ein. Besonders Familien mit Kindern werden die ruhige Feldrandlage und den großen Garten schätzen, der viel Platz zum Toben, Grillen und Natur pur bietet. Auch für Naturliebhaber und unsere vierbeinigen Freunde ist der Garten ideal geeignet.

Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer und ein helles Wannenbad im Obergeschoss - perfekt für Familien, die Komfort und Funktionalität schätzen. Der offene Wohn-Ess-Bereich mit einem gemütlichen Kachelofen lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur Terrasse, ideal für Sommerabende im Freien. Die helle, moderne Küche ist ein Ort, an dem das Kochen Spaß macht.

Im Untergeschoss finden Sie viel Platz für Hobbys und Freizeitgestaltung: einen großen Hobbyraum sowie einen flexibel nutzbaren Raum, in dem bereits Küchenanschlüsse vorhanden sind – perfekt für ein Gästeapartment, Arbeitszimmer oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie zwei weitere Stellplätze. Der Garten ist liebevoll gestaltet, mit einem Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die ein gepflegtes Zuhause in einer naturnahen Lage suchen, das viel Platz, Komfort und eine wunderschöne Aussicht bietet. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Detalhes do equipamento

- 3 Schlafzimmer auf einer Ebene
- 3 Bäder
- Kachelofen im Wohnzimmer
- überwiegend 2-fach verglaste Holzfenster, im Obergeschoss 3-fach verglastes Dachflächenfenster und Balkontür
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Küchenanschlüsse im Kellergeschoss
- Saunaanschluss im Keller vorhanden
- großer Hobbyraum und weiterer, flexibel nutzbarer Raum im Kellergeschoss
- Balkon und Terrasse (teilweise überdacht)
- große Garage mit elektrischem Sektionaltor
- schön angelegter Garten
- toller Fernblick

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Tudo sobre a localização

Die idyllische Lage im südlichen Lahn-Dill-Kreis am Rande des Naturparks Hochtaunus sucht ihresgleichen.

Schöffengrund grenzt an die Gemeinden Weilmünster, Waldsolms, Grävenwiesbach, Braunfels und die kulturelle, lebensfrohe Stadt Wetzlar und bietet eine schnelle Anbindung auf die A5 und A45.

Die Taunusbahn fährt von Brandoberndorf direkt nach Frankfurt am Main. Da die S-Bahn-Linie 5 in den nächsten Jahren ausgebaut wird, erhöht dies auch die Qualität der Verkehrsinfrastruktur für Schöffengrund.

Einkaufsmöglichkeiten wie diverse Supermärkte/Discounter, Bäcker, Metzger, Post, Bank, Tankstelle sowie gastronomische Angebote befinden sich in den umliegenden Orten. Kindergarten und Grundschule sind ebenso vorhanden.
In den Nachbargemeinden befinden sich weitere schulische Angebote.

Genießen Sie die vielzähligen Freizeitaktivitäten rund um den Lahn-Dill-Kreis!

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.51 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com