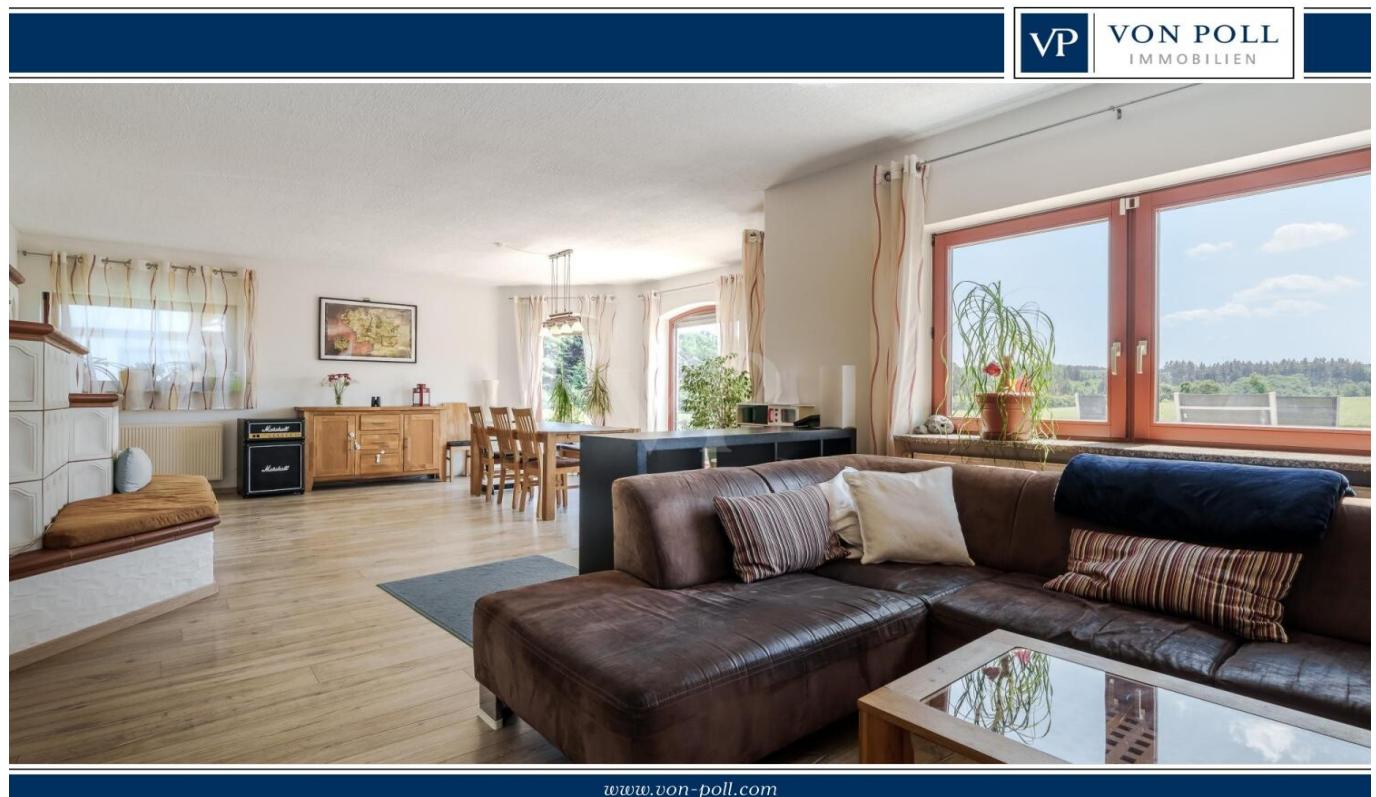


Schöffengrund – Laufdorf

Maison individuelle idéale pour une famille, en bordure de champ, avec un beau jardin et un grand garage.

CODE DU BIEN: 25141036a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 781 m²

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141036a	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 162 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	01.10.2025	Modernisation / Rénovation	2025
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1994		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2035	Consommation finale d'énergie	112.51 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



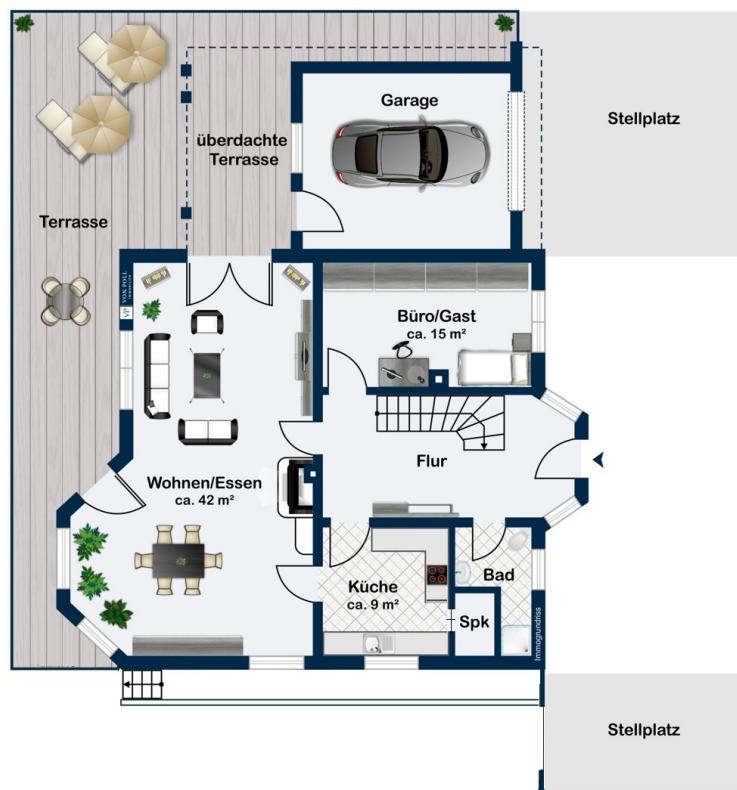
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

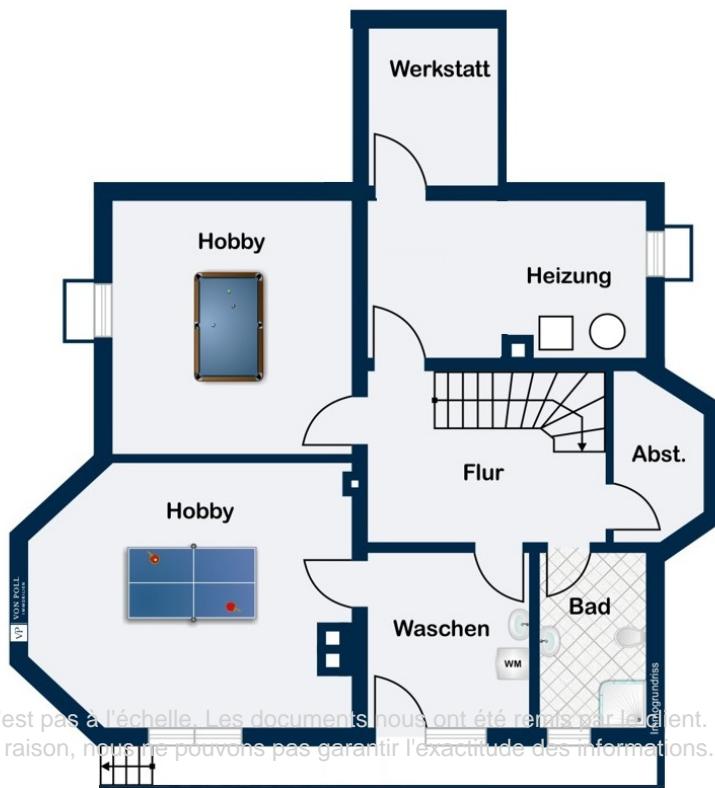
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1994, est en excellent état. Rénovée avec soin depuis, elle offre un confort contemporain et des finitions impeccables. Située dans le quartier de Schöffengrund, elle bénéficie d'une vue imprenable sur la campagne environnante, accentuant son impression d'espace. Le vaste terrain est idéal pour la détente et les jeux. Les familles avec enfants apprécieront particulièrement le cadre paisible en bordure de champs et le grand jardin, offrant un espace généreux pour courir, faire des barbecues et profiter de la nature. Le jardin est également parfait pour les amoureux de la nature et leurs compagnons à quatre pattes. La maison comprend trois chambres et une salle de bain lumineuse avec baignoire à l'étage – un atout pour les familles en quête de confort et de fonctionnalité. Le séjour/salle à manger ouvert, agrémenté d'un poêle en faïence chaleureux, invite à la détente et donne directement sur la terrasse, idéale pour les douces soirées d'été. La cuisine moderne et lumineuse est un véritable plaisir pour les papilles. Le sous-sol offre un espace généreux pour les loisirs et les activités de plein air : une grande salle de loisirs et une pièce modulable avec raccordements cuisine existants, idéale pour un appartement d'amis, un bureau ou tout autre usage. Un grand garage avec porte sectionnelle électrique et deux places de parking supplémentaires complètent ce bien. Le jardin paysager, agrémenté d'un abri de jardin, offre un espace de rangement additionnel. Cette maison est idéale pour les familles recherchant une demeure bien entretenue dans un cadre naturel, offrant espace, confort et une vue imprenable. Venez découvrir par vous-même tout le charme de cette propriété exceptionnelle !

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com