

Schotten

# Enchanté - une vie élégante dans un emplacement privilégié !

**CODE DU BIEN: 25332009**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 1.795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 511 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.284 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

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

**CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25332009	Prix d'achat	1.795.000 EUR
Surface habitable	ca. 511 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2004	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre, 4 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Géothermie		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.09.2025	Consommation finale d'énergie	25.41 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**06633 - 91 12 845**

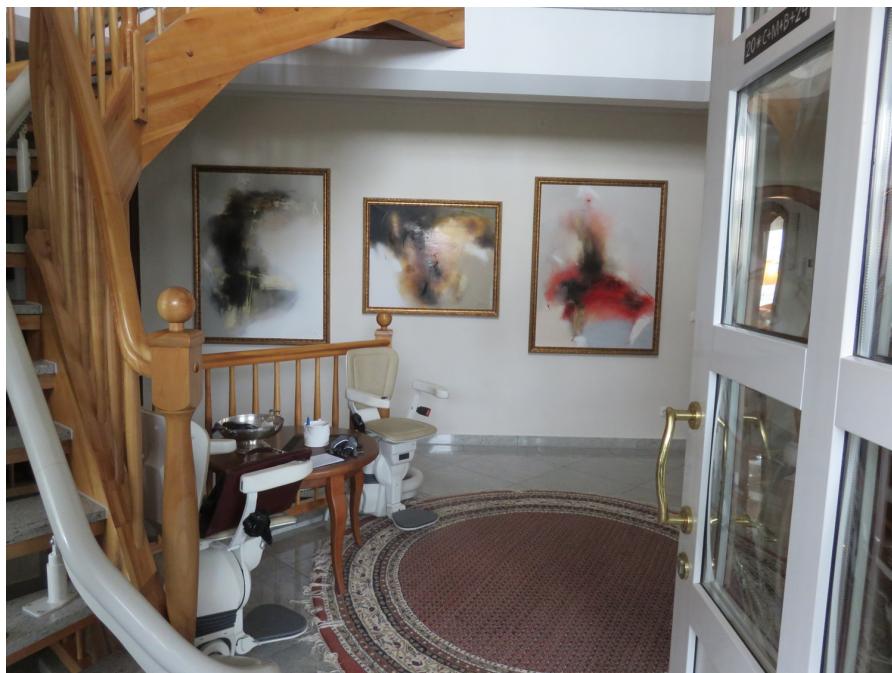
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



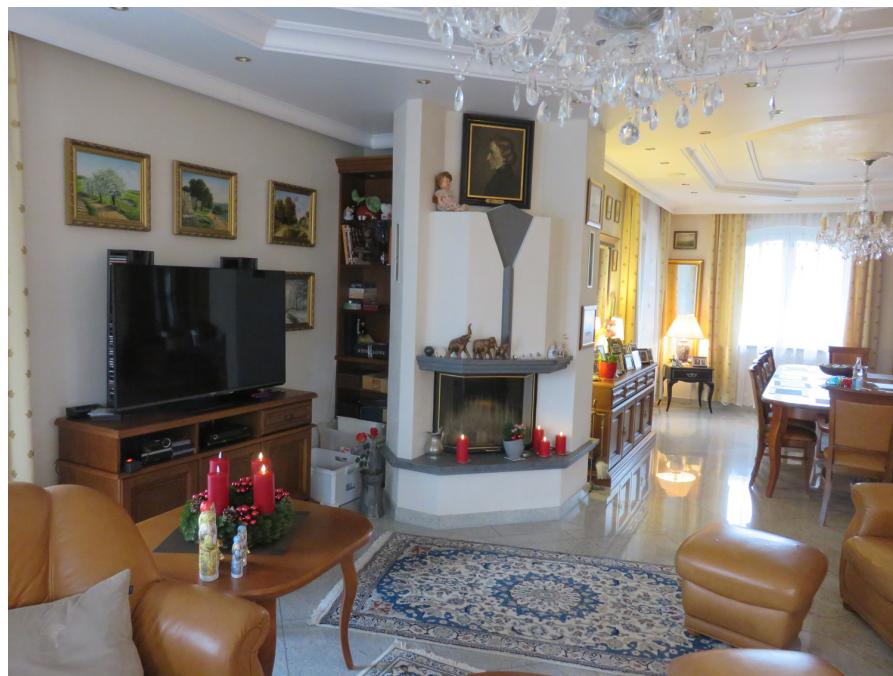
CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



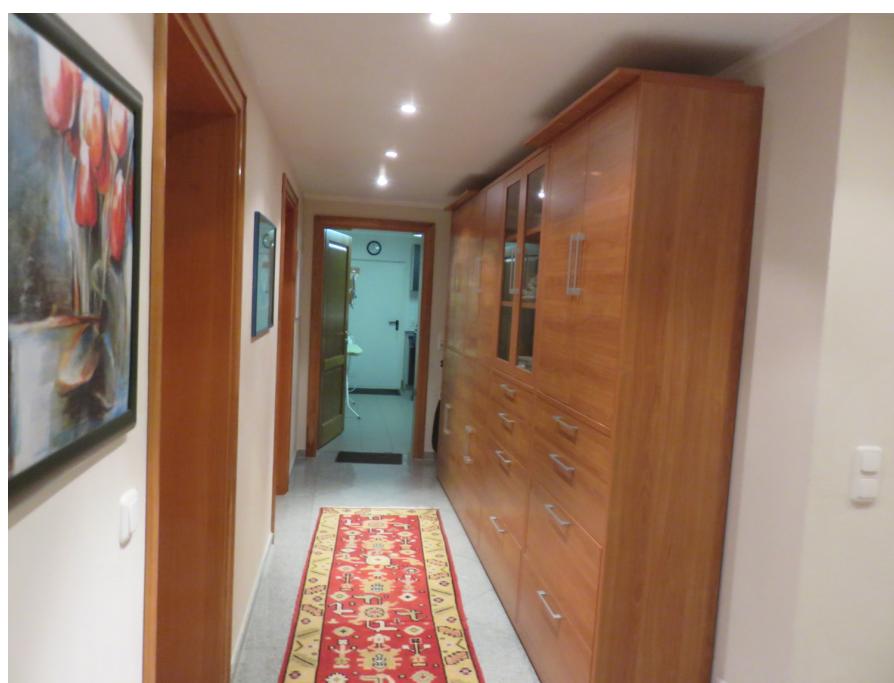
CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten**

## Une première impression

Cette propriété de prestige offre un cadre de vie exceptionnel, alliant qualité de vie et confort grâce à un agencement soigné et des matériaux haut de gamme. Son état impeccable et ses équipements modernes en font une option de choix pour les acquéreurs en quête de qualité et de confort contemporain. Accessible par deux rues, la maison s'étend sur trois niveaux. Les finitions intérieures et extérieures sont d'un raffinement absolu. Les intérieurs sont dotés d'élégants sols en granit. Des portes intérieures en merisier sur mesure et des placards intégrés offrent un espace de rangement généreux et confèrent aux pièces une touche d'exclusivité. Le chauffage au sol assure un confort thermique optimal dans les pièces à vivre. La maison bénéficie également d'équipements de pointe, notamment une couverture Wi-Fi étendue, de nombreuses connexions d'antennes et de télécommunications, ainsi qu'un système d'alarme relié à un prestataire de services externe. Un interphone vidéo, un système de protection contre la foudre et deux monte-escaliers facilitent l'accès aux différents étages. Un appartement indépendant, avec entrée privée, situé au niveau principal, peut accueillir une jeune fille au pair ou une personne de confiance. Le sous-sol abrite actuellement un cabinet privé, qui pourrait également servir d'espace de bureaux ou de cabinet d'avocats. Il dispose d'une entrée indépendante et d'une allée séparée ; des places de parking privées sont disponibles devant la maison. L'extérieur comprend une allée couverte et un vaste jardin paysager pavé de galets de basalte. Balcons et grande terrasse offrent des espaces intimes propices à la détente et sont équipés de stores électriques. Le jardin est agrémenté d'un bassin avec un pont menant à un abri de jardin doté d'un espace barbecue intégré. Un patio avec parasol électrique d'environ 6 mètres de diamètre complète cet extérieur attrayant. La maison peut être achetée entièrement meublée sur demande. Les personnes intéressées sont invitées à visiter la propriété et à découvrir par elles-mêmes ses multiples possibilités d'aménagement.

**CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten**

## Détails des commodités

### Haustechnik:

Beheizung mit Erdwärme (Geothermie: Energiebedarf 2,41 kWh/m<sup>2</sup>-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).

**CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 25.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25332009 - 63679 Schotten**

## Contact

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

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

E-Mail: [vogelsbergkreis@von-poll.com](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)