

Schotten

# Exklusives Wohnen mit Panoramaaussicht und außergewöhnlichem Wohngefühl

CODE DU BIEN: 26332002



PRIX D'ACHAT: 732.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.676 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26332002 - 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: 26332002 - 63679 Schotten**

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26332002  |
| Surface habitable      | ca. 226 m <sup>2</sup>                              |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Pièces                 | 7   |
| Chambres à coucher     | 6   |
| Salles de bains        | 2   |
| Année de construction  | 1999  |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 732.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison individuelle  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| État de la propriété         | Excellent Etat   |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 63 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

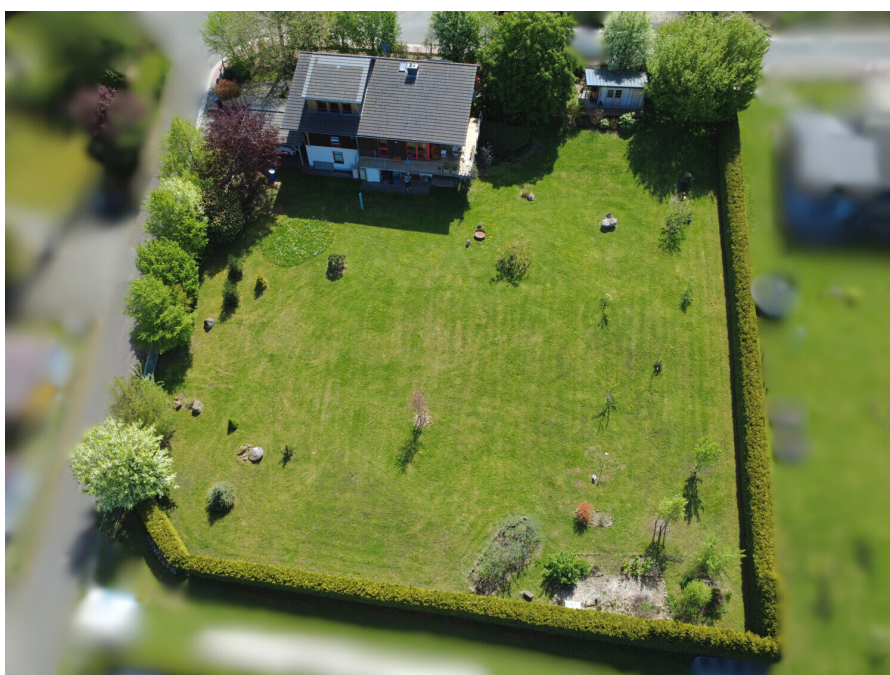
**CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten**

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation finale d'énergie                            | 53.38 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 18.05.2036           | Classement énergétique                                   | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 1999                                  |

CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



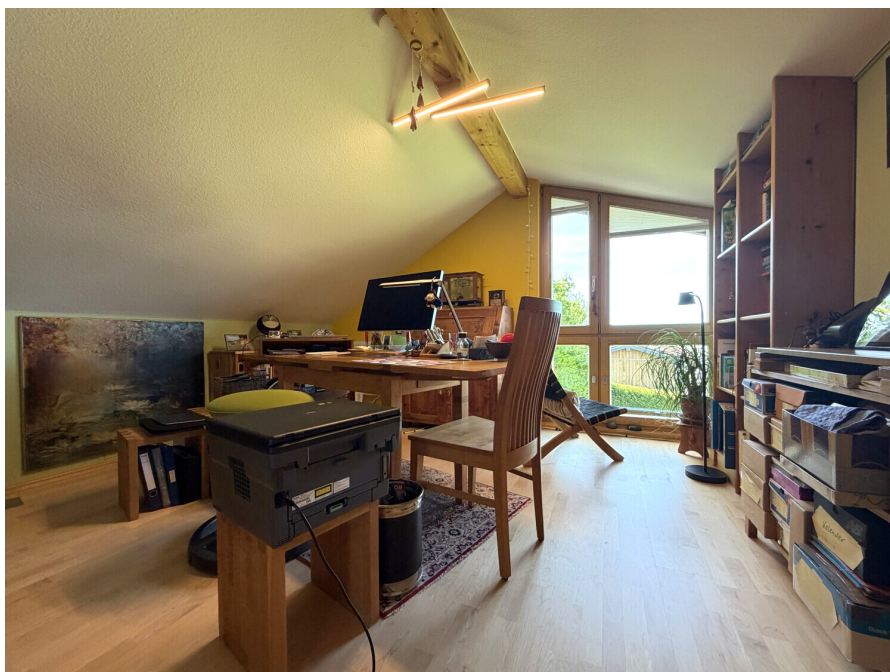
CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten**

## Une première impression

Bereits beim Ankommen entfaltet diese besondere Immobilie ihre einladende Ausstrahlung: Eine hochwertige Außenfassade aus Basalt und wetterbeständiger Fichte, kombiniert mit nachhaltiger ökologischer Dämmung, verleiht dem Haus einen markanten und zugleich harmonischen Charakter.

Ein absolutes Highlight ist der traumhafte, unverbaubare Fernblick, der sich vom großzügigen Balkon über zwei Hausseiten sowie aus jeder Etage genießen lässt. In ruhiger, idyllischer Wohnlage entsteht hier ein Rückzugsort, der Weite, Natur und Entschleunigung auf einzigartige Weise verbindet.

Das im Jahr 1999 erbaute Haus wurde in den Jahren 2020 bis 2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Besonders hervorzuheben ist der Dachgeschossausbau mit Gaube aus dem Jahr 2020, bei dem sowohl die Elektrik erneuert als auch hochwertige Holzfenster aus Eiche sowie eine neue, ökologische Dachdämmung verbaut wurden.

Die Immobilie überzeugt durch offene, lichtdurchflutete Räume und einen durchdachten Grundriss, der ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl schafft. Großzügigkeit und Struktur gehen hier Hand in Hand und sorgen für ein harmonisches Zusammenspiel von Offenheit und Geborgenheit.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine hochwertige Einbauküche mit edlem Granitboden, ein stilvoller Kaminofen im Wohnbereich sowie sorgfältig aufgearbeitete, kanadische Parkettböden unterstreichen den gehobenen Wohnanspruch. Die Holzfenster sind zweifach verglast, mit Sicherheitsglas ausgestattet und wurden zuletzt 2023 frisch gestrichen.

Der Wohnkomfort wird durch zahlreiche weitere Ausstattungsdetails ergänzt: Fußbodenheizung in den gefliesten Bereichen, eine Sauna des Herstellers Klafs, ein stilvolles Bad en Suite mit Marmorboden und -waschtisch sowie eine Alarmanlage sorgen für ein rundum komfortables und sicheres Wohngefühl.

Das Erd- bzw. Obergeschoss mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist als vollwertige Wohneinheit konzipiert und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Im Gartengeschoss stehen darüber hinaus weitere Zimmer mit direktem Zugang zum Garten zur Verfügung.

Auch der Außenbereich ist durchdacht gestaltet: Eine Zisterne mit 4.000 Litern

**Fassungsvermögen und integrierter Pumpe, eine Bewässerungsanlage sowie eine 2022 errichtete Gartenhütte mit Stromanschluss bieten praktische und nachhaltige Lösungen. Ein elektrisches Einfahrtstor, ein Carport mit zwei Stellplätzen sowie eine Doppelgarage runden das Angebot ab. Zusätzlich unterstützt eine Solarthermieanlage die Warmwasseraufbereitung. Das Grundstück besteht aus vier Flurstücken und ist auch über ein zweiflügeliges, ca. 3m breites Tor erreichbar.**

**Dieses Haus vereint hochwertige Materialien, moderne Technik und eine besondere Lage zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und einen beeindruckenden Ausblick legen.**

**CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten**

## Détails des commodités

- Baujahr 1999 / Modernisierungen in 2020-2023
- Dachgeschossausbau/Gaube in 2020: neue Elektrik, neue Holzfenster (Eiche)
- Ökologische Dachdämmung
- hochwertige Außenfassade mit Basalt & wetterbeständiger Fichte (und Bio-Dämmung)
- Zisterne 4.000 Liter & Pumpe
- Carport mit 2 Stellplätzen & Doppelgarage
- Alarmanlage
- Holzfenster (2-fach verglast, Sicherheitsglas) & neu gestrichen (2023)
- kanadisches Echtholzparkett
- Gartenhaus mit neuem Holzdeck, Strom vorhanden
- Bewässerungsanlage im Garten
- Elektrisches Einfahrtstor
- zweiflügeliges Gartentor (Breite ca. 3m)
- Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung im Fliesenbereich
- Granitboden in der Küche
- Hochwertige Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- Marmorboden & -waschtisch im Bad en Suite
- großer Balkon über zwei Hausseiten
- Sauna (Hersteller Klafs)
- traumhafter Fernblick vom Balkon & aus jeder Etage
- ruhige & idyllische Wohnlage

**CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten**

## **Tout sur l'emplacement**

**Der Luftkurort Schotten mit seinen ca. 10.000 Einwohnern und 14 Ortsteilen ist die Kernstadt im Herzen des Naturparks der Vulkanregion Vogelsberg. Der Ort ist für seine Schönheit bekannt und verfügt über einen historischen Kern mit der gotischen Liebfrauenkirche und Fachwerkhäusern im Mittelpunkt.**

**Die Stadt Schotten hat eine gute Infrastruktur und bietet 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, das in den Krankenhausverbund "Gesundheitszentrum Wetterau GmbH" integriert ist. Ein Sonderpädagogische Beratungs- und Förderzentrum befinden sich in Herbstein, weiterführende Gymnasien u.a. in Nidda, Lauterbach und Laubach.**

**Es besteht eine außergewöhnliche Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung - Nidda-Stausee, Hoherodskopf, Vogelpark, Hochseilgarten, Museen, Erlebnis-Freibad, Vulkan-Therme, Schottenring, Camping- und Golfplatz sowie ein Geopark mit mehr als 200 Geotopen. Außerdem bieten zahlreiche Vereine und Gesundheitsparks ebenso wie das Naturschutzgroßprojekt Vogelsberg 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. Die nächsten Bahnhöfe sind in den naheliegenden Städten Nidda und Bosdorf zu finden.**

**CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26332002 - 63679 Schotten**

## Contact

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

**Svenja Heyn**

---

**Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)**

**Tel.: 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)**