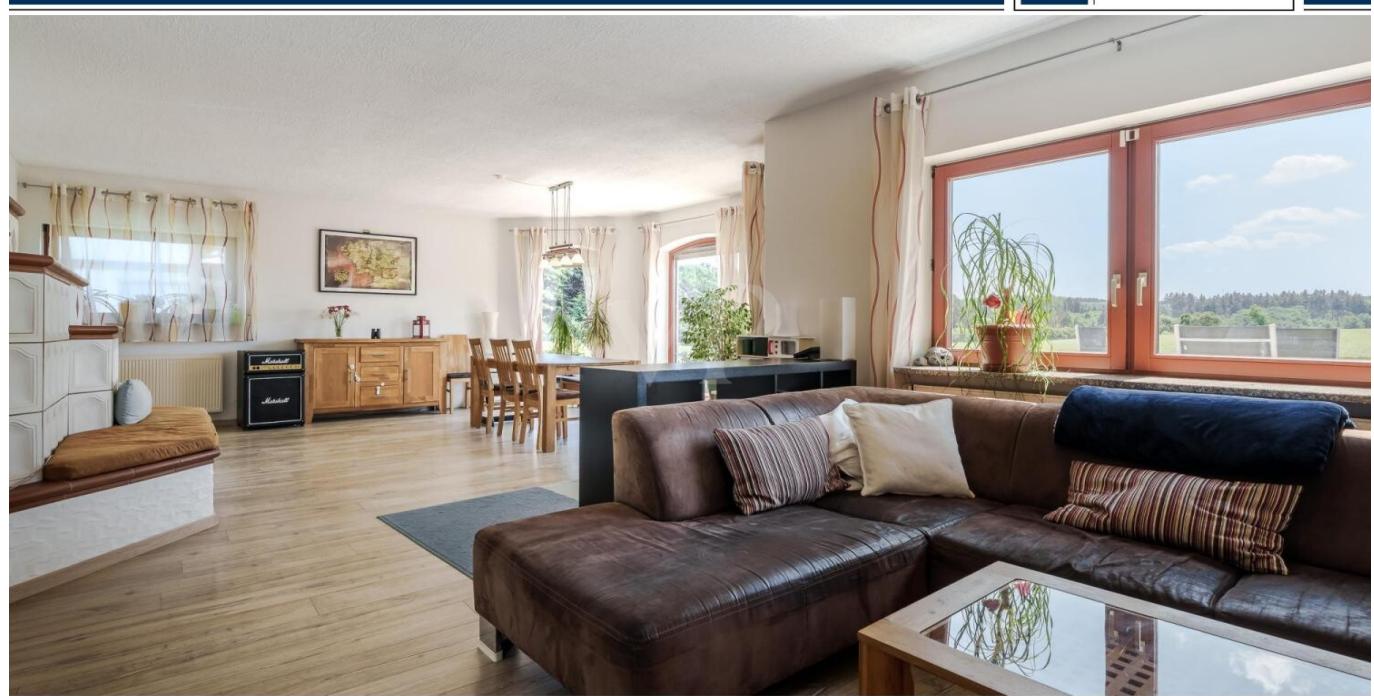


Schöffengrund – Laufdorf

# Casa indipendente adatta alle famiglie ai margini di un campo con un bel giardino e un ampio garage

*Codice oggetto: 25141036a*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 781 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141036a	Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Superficie netta	ca. 162 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	01.10.2025	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1994		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	112.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

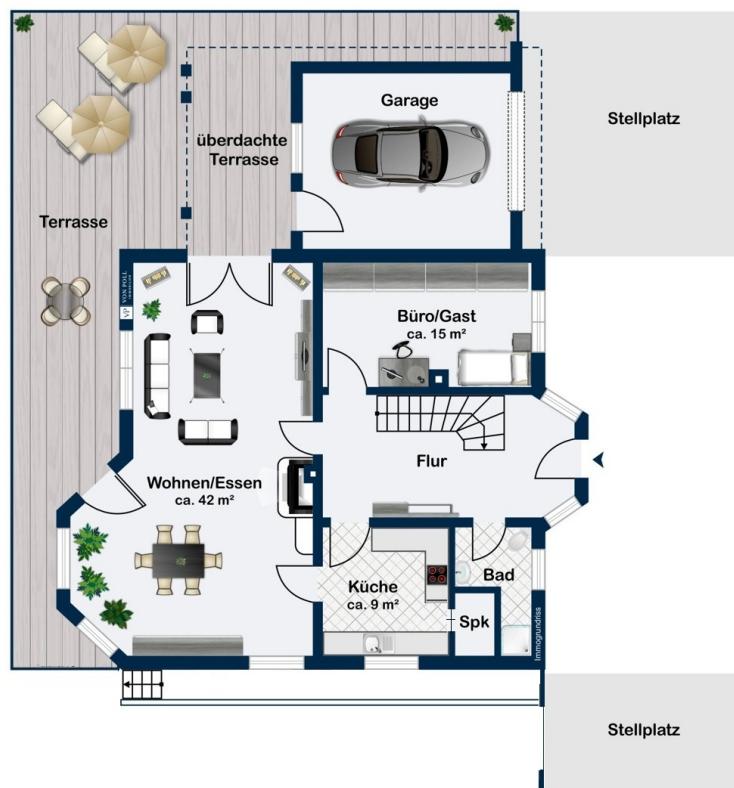
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

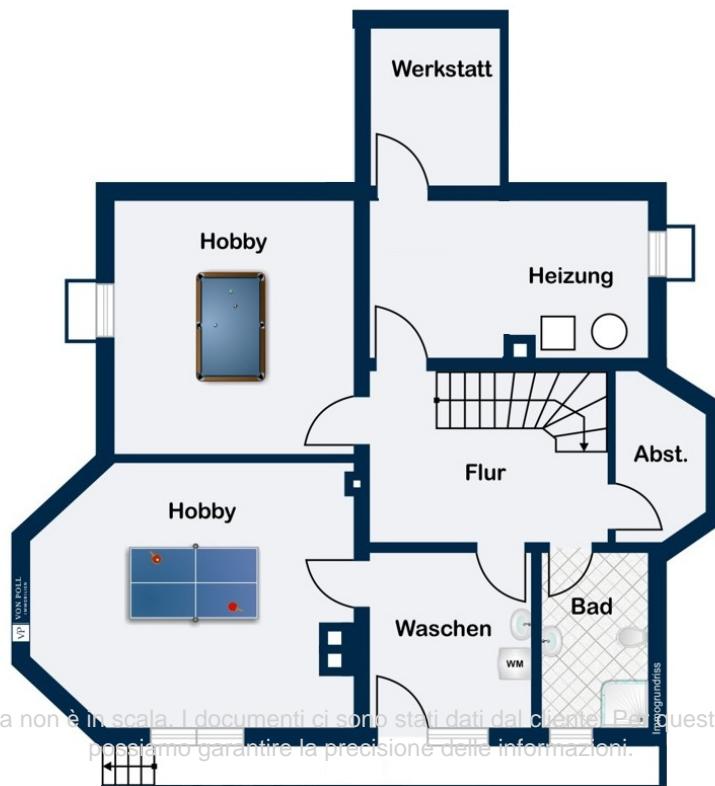
T.: 0800 - 333 33 09

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

Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente è stata costruita solidamente nel 1994 ed è in ottime condizioni. Da allora è stata costantemente modernizzata, offrendo una casa con comfort moderni e meticolosa attenzione ai dettagli. Situata nel quartiere Schöffengrund, vanta una vista libera sulla campagna circostante, che la rende ancora più spaziosa. L'ampio terreno è perfetto per rilassarsi e giocare. Le famiglie con bambini apprezzeranno particolarmente la posizione tranquilla ai margini dei campi e l'ampio giardino, che offre ampio spazio per correre, fare barbecue e godersi la natura. Il giardino è ideale anche per gli amanti della natura e i loro amici a quattro zampe. La casa dispone di tre camere da letto e un luminoso bagno con vasca al piano superiore, perfetto per le famiglie che apprezzano il comfort e la funzionalità. La zona giorno e pranzo open space con un'accogliente stufa in maiolica invita a soffermarsi e offre accesso diretto alla terrazza, ideale per le serate estive all'aperto. La cucina luminosa e moderna è un luogo dove cucinare è un piacere. Il seminterrato offre ampio spazio per hobby e attività ricreative: un'ampia sala hobby e una stanza flessibile con allacciamenti per la cucina già esistenti, perfetta per un appartamento per gli ospiti, uno studio o altri usi. Un ampio garage con porta sezionale elettrica e altri due posti auto completano l'offerta. Il bellissimo giardino paesaggistico ospita una casetta da giardino che offre ulteriore spazio per riporre gli oggetti. Questa casa è ideale per le famiglie che cercano una casa ben tenuta in un ambiente naturale, che offre molto spazio, comfort e una vista mozzafiato. Scoprite di persona cosa ha da offrire questa eccezionale proprietà!

Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf**

## Tutto sulla posizione

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!

**Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.51 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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