

Schöffengrund – Laufdorf

Familienfreundliches Einfamilienhaus in Feldrandlage mit schönem Garten und großer Garage

Property ID: 25141036a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 781 m²

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

At a glance

Property ID	25141036a	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 162 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Available from	01.10.2025	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1994		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	112.51 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

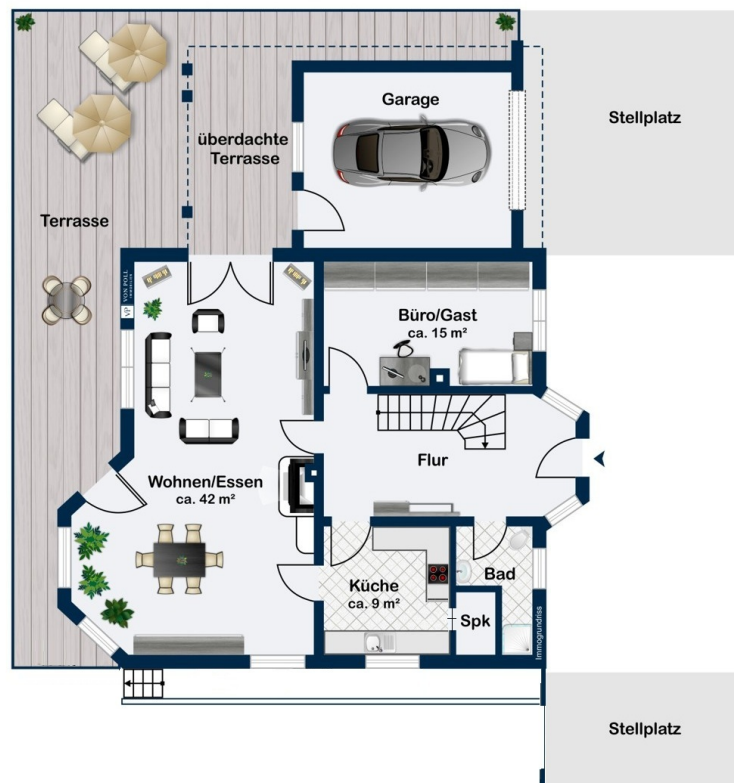
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

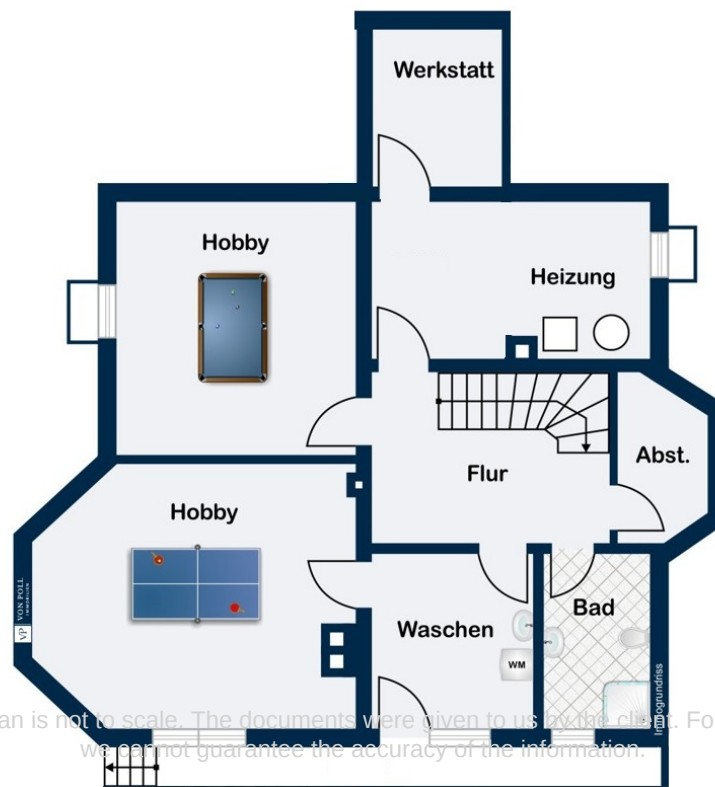
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

A first impression

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!

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

All about the location

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!

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Other information

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.

Property ID: 25141036a - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com