Schöffengrund – Laufdorf

In idyllischer Feldrandlage - EFH mit viel Platz für die Familie, schönem Garten und großer Garage

Objektnummer: 25141036

KAUFPREIS: 575.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 162 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 781 m²

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25141036
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	01.10.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	112.51 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

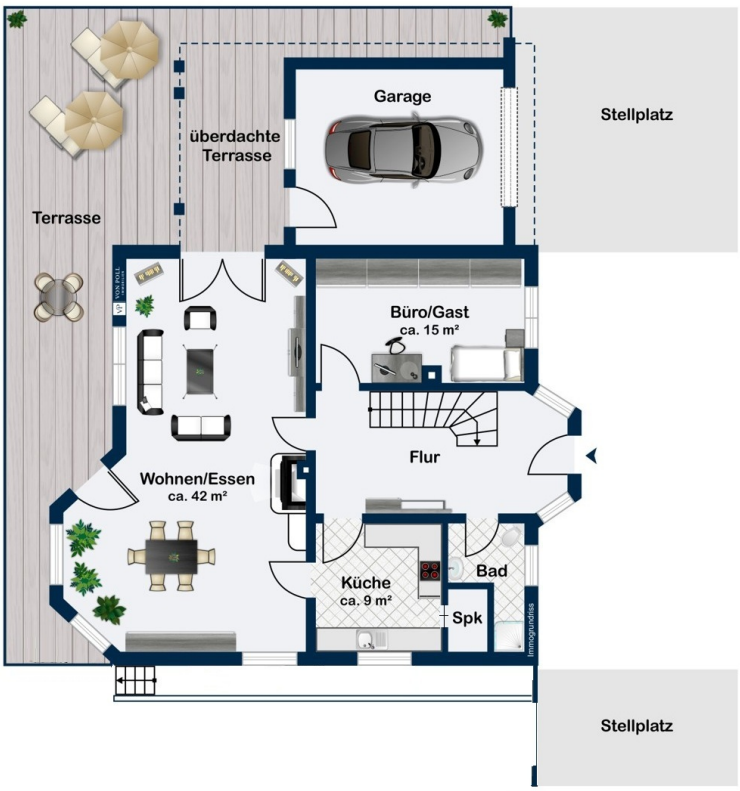
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

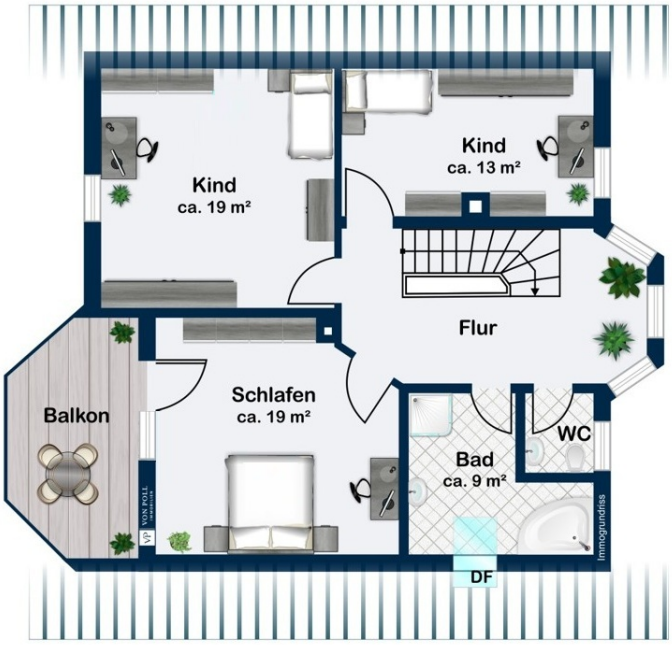
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

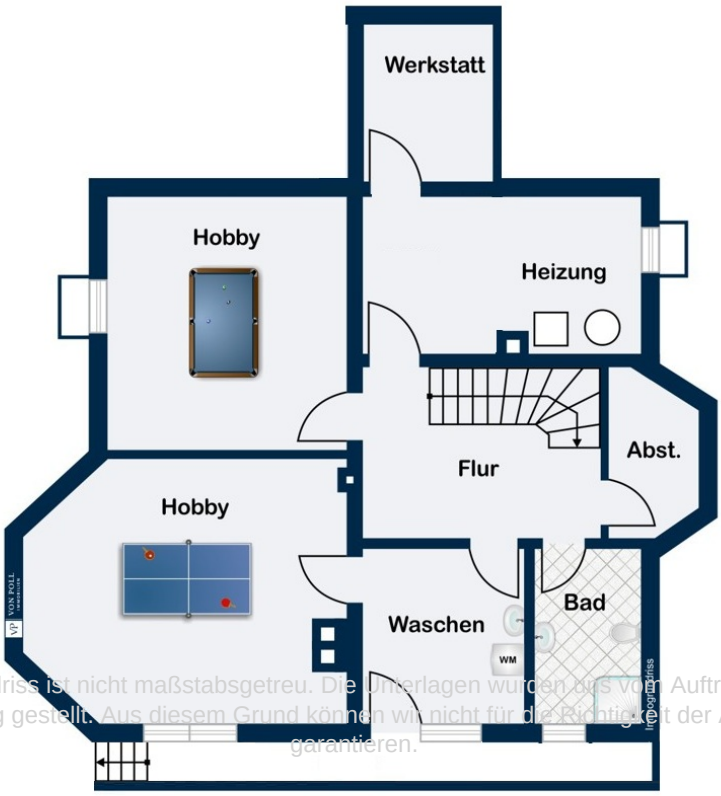
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Alles zum Standort

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, Tankestelle 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!

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com