

Schöffengrund – Oberquembach

# Idyllisch im Grünen - Einfamilienhaus mit 2 Garagen und viel Potential zur individuellen Gestaltung

Número de propiedad: 24141036a



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

PRECIO DE COMPRA: 229.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 433 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## De un vistazo

Número de propiedad	24141036a
Superficie habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	229.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	477.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.09.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



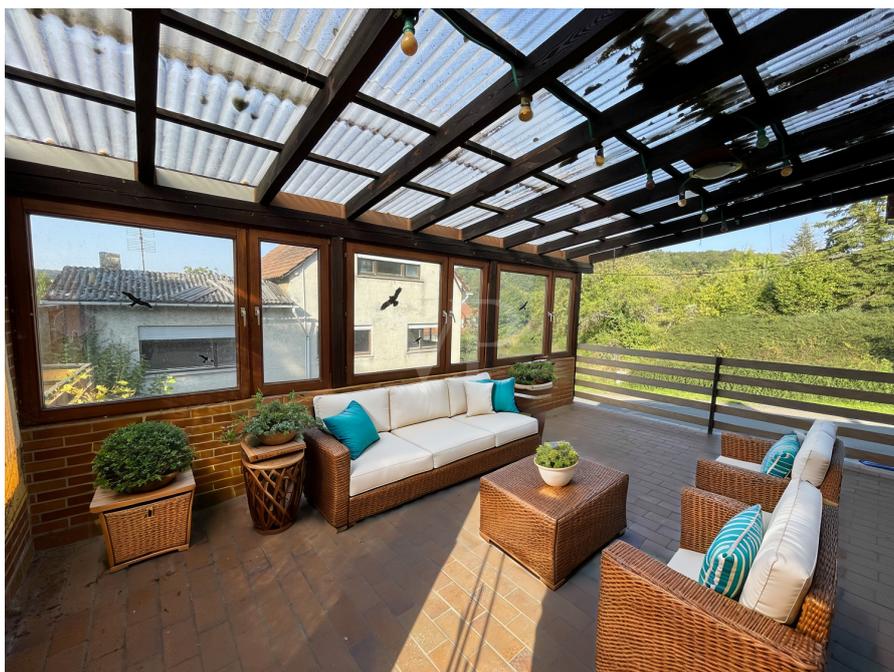
Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



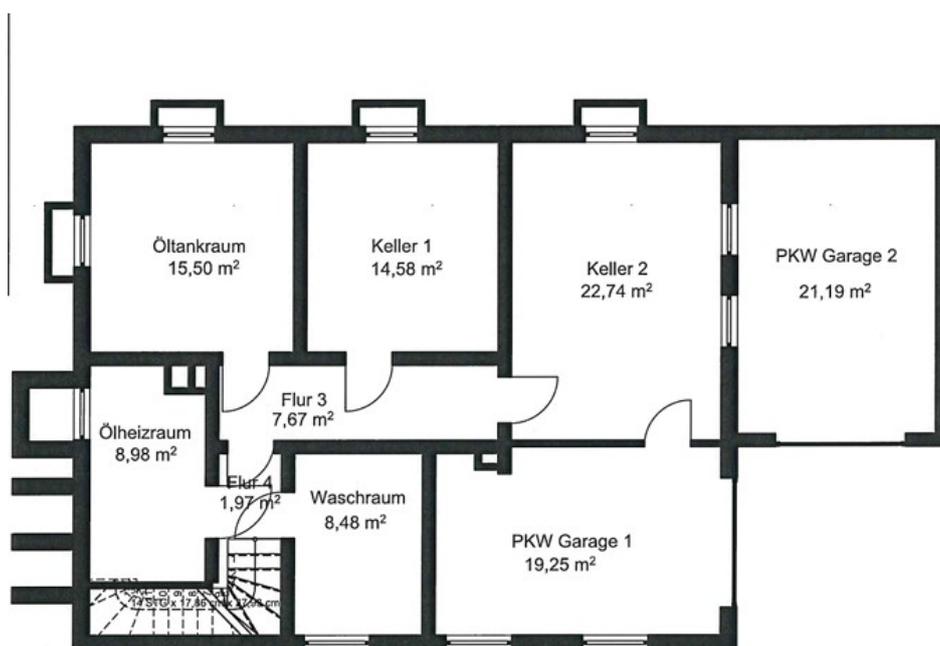
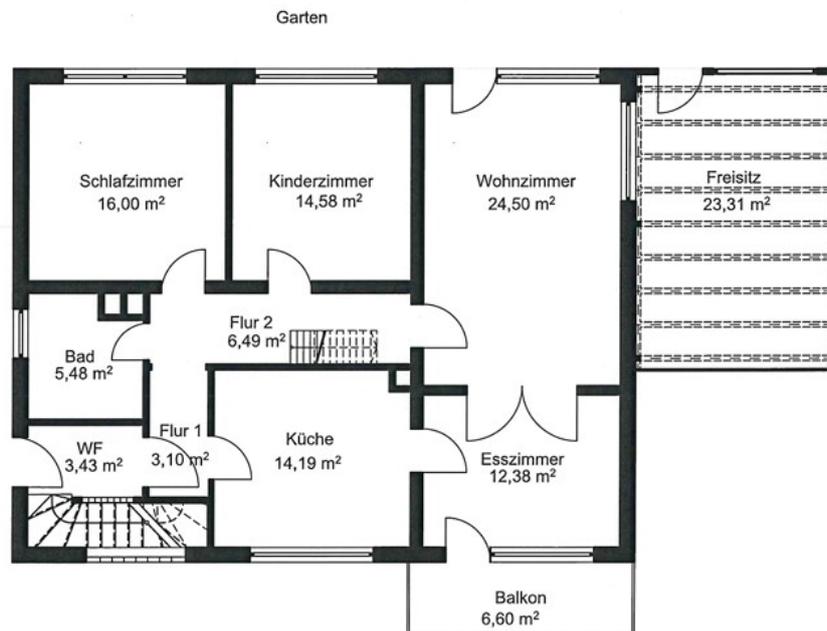
Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



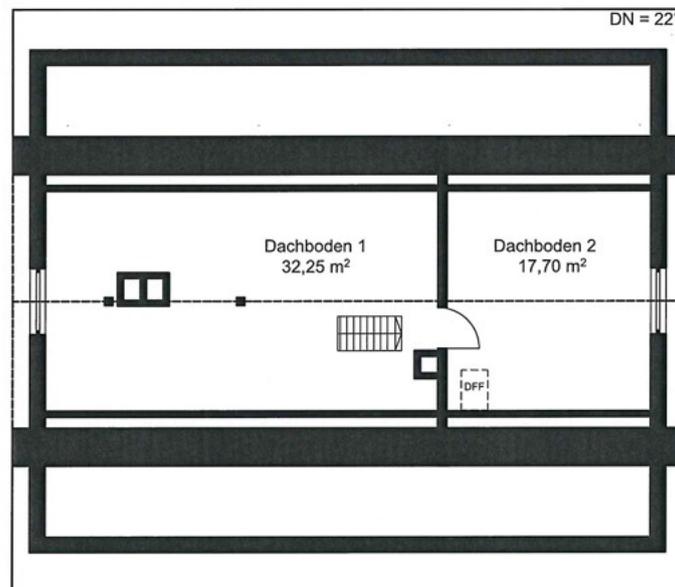
Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La propiedad



### 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 | Breitstraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## Una primera impresión

Entdecken Sie dieses großzügige Einfamilienhaus in der idyllischen Lage von Oberquembach, einem Ortsteil von Schöffengrund.

Mit seinem durchdachten Raumangebot und der ruhigen Lage am Ortsausgang bietet diese Immobilie viel Potenzial für kreative Gestaltungsideen und ermöglicht es einem, sich von dem hektischen Alltag zu befreien.

Das Haus verfügt über zwei Garagen mit elektrischen Rolltoren, von denen eine direkt von innen zugänglich ist - ein praktisches Plus für jedes Familienleben. Der Balkon und die überdachte Terrasse laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Natur in der Umgebung zu genießen.

Die Wohnbereiche bieten eine gute Basis, um Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Diese Immobilie lädt dazu ein, mit frischen Ideen und persönlichem Stil neu gestaltet zu werden.

Die Möglichkeit, sowohl die beiden Bäder als auch die Wohnräume nach Ihren Wünschen zu renovieren, schafft Raum für Ihre Kreativität und persönliche Note.

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr Traumdomizil!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## Detalles de los servicios

- großzügig heller Eingangsbereich
- Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Wohnbereich mit überdurchschnittlich großen Fenstern und Laminatboden
- Ausgang zur überdachten Terrasse vom Wohnbereich
- Schlafzimmer mit Teppichboden und Blick ins Grüne
- Kinderzimmer mit PVC Boden und ebenfalls Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Badewanne
- isolierte Doppelverglasung in allen Wohnräumen
- schmaler Treppenaufgang ins Dachgeschoss mit zwei weiteren Räumen und Teppichboden
- Kellergeschoss mit direktem Zugang zu einer der Garagen
- Duschbad im Kellergeschoss
- Kellerräume mit flexibel nutzbarem Hobbyraum und weiterer Staufläche
- weitere Garage von außen zugänglich

**Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach**

## Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 477.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carola Öhl

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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