

Schöffengrund – Laufdorf

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

CODE DU BIEN: 25141036



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 781 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141036
Surface habitable	ca. 162 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	01.10.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

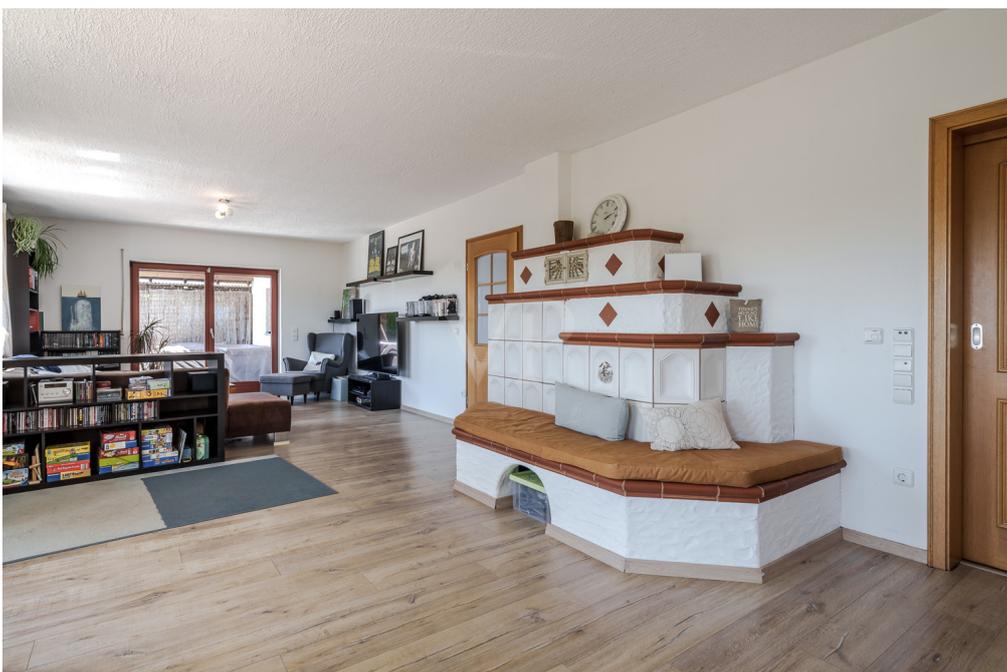
CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	112.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



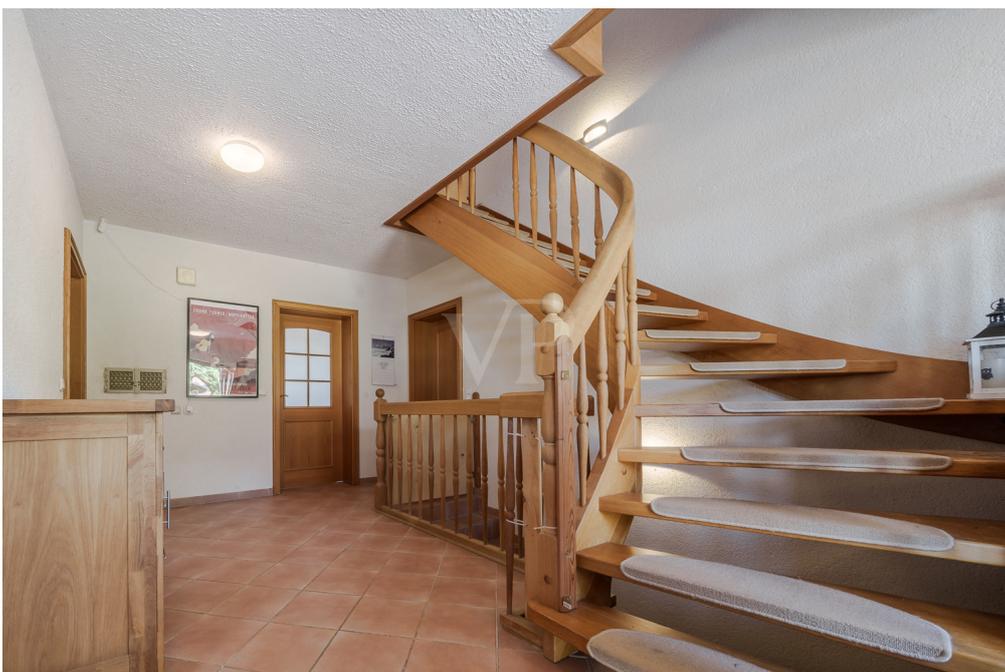
CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

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

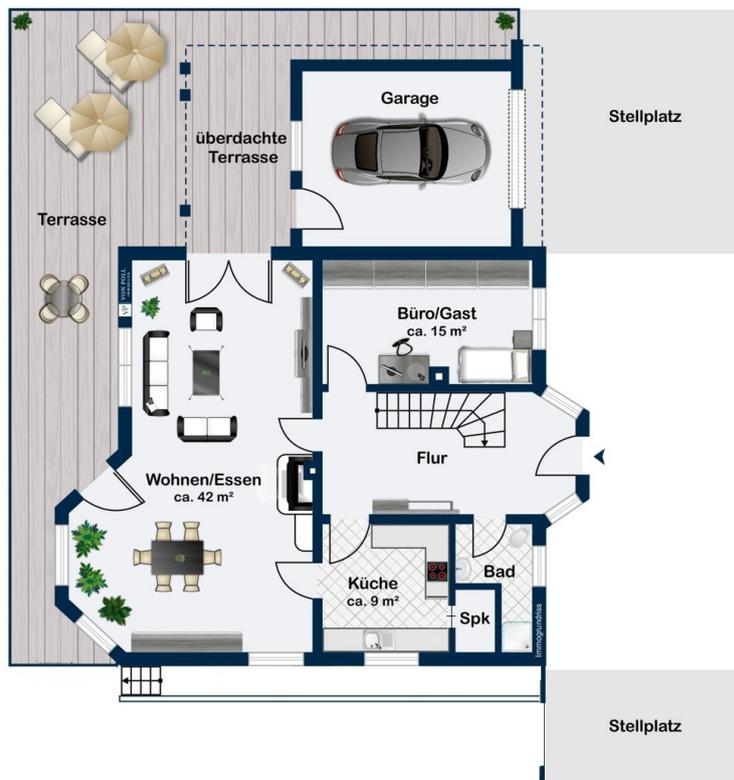
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

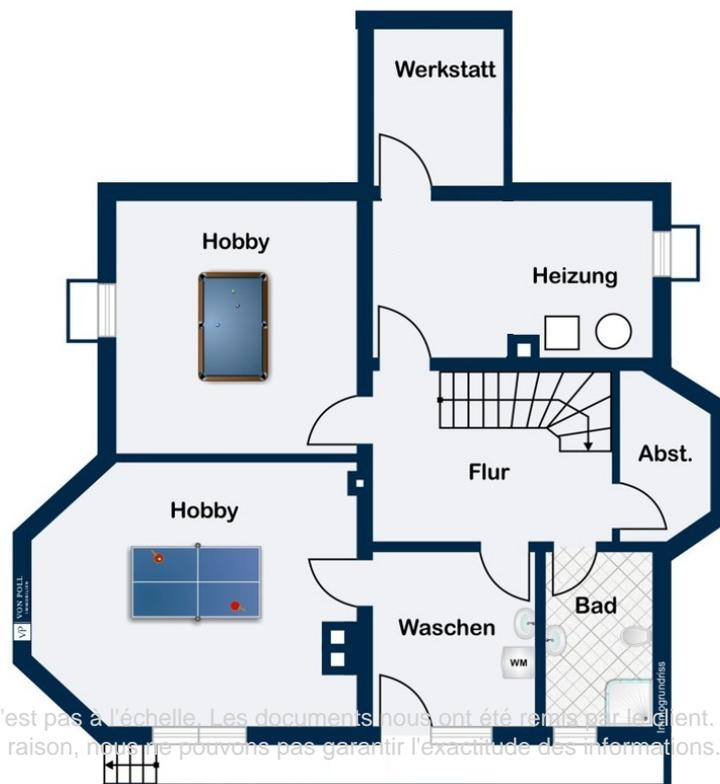
**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

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

CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf**

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf**

## Tout sur l'emplacement

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!

**CODE DU BIEN: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf**

## Plus d'informations

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 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: 25141036 - 35641 Schöffengrund – Laufdorf

## Contact

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

Carola Öhl

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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