

Schöffengrund – Oberquembach

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

CODICE OGGETTO: 24141036a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 433 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

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

CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24141036a                         | Prezzo d'acquisto                  | 229.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 130 m²                        | Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4                                 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2012                                                                      |
| Camere da letto     | 3                                 | Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Bagni               | 2                                 | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1965                              | Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 2 x Garage |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.09.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 477.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                |

CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

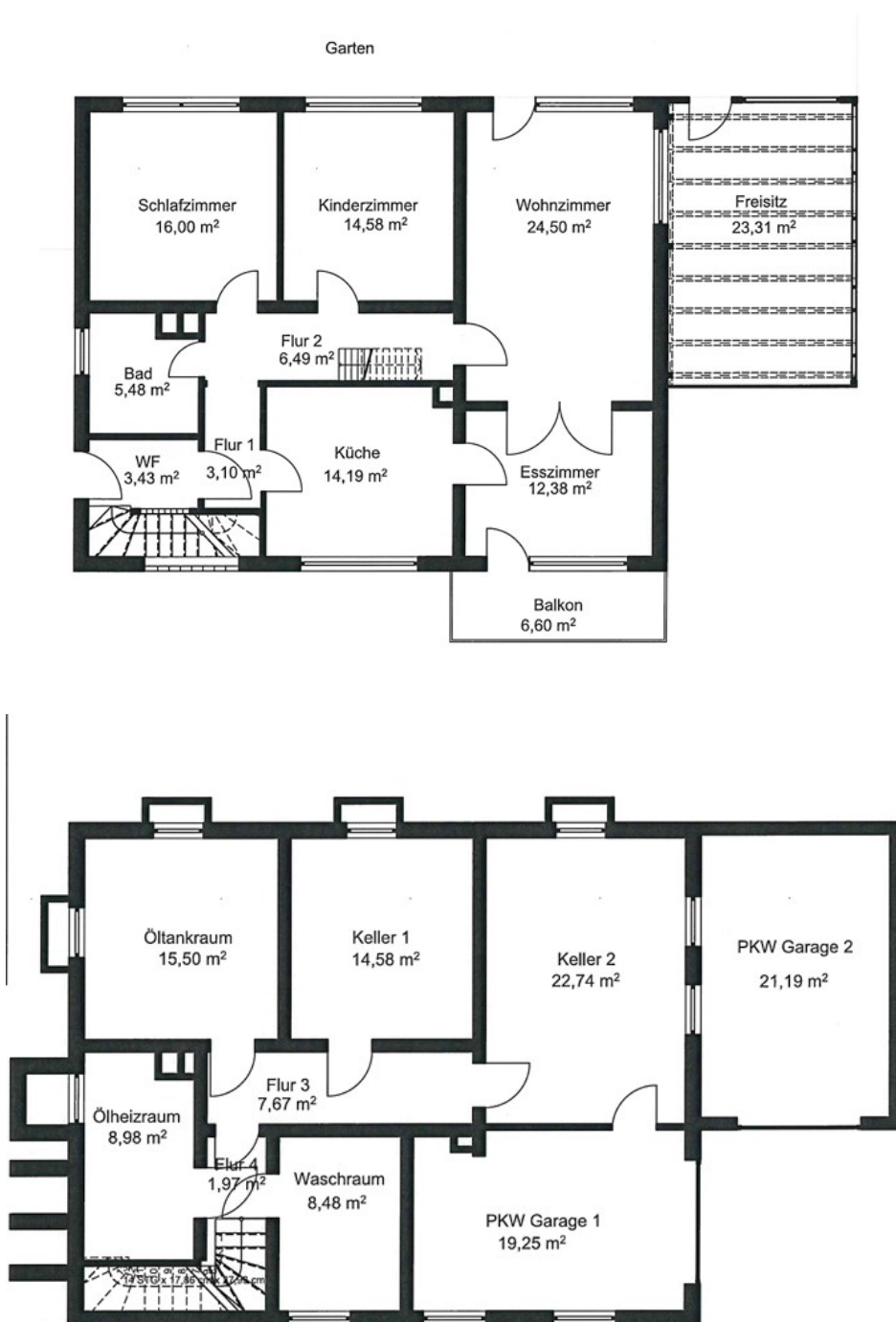
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

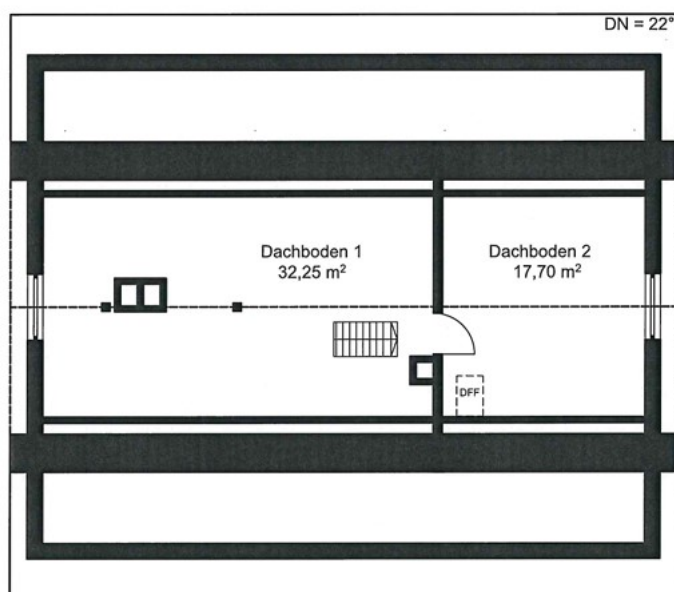
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach**

## 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 vielfältigen Freizeitaktivitäten rund um den Lahn-Dill-Kreis!

**CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 477.10 kwh/(m²\*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 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.



CODICE OGGETTO: 24141036a - 35641 Schöffengrund – Oberquembach

## Partner di contatto

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

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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