IMMOWERT
MITTELHESSEN

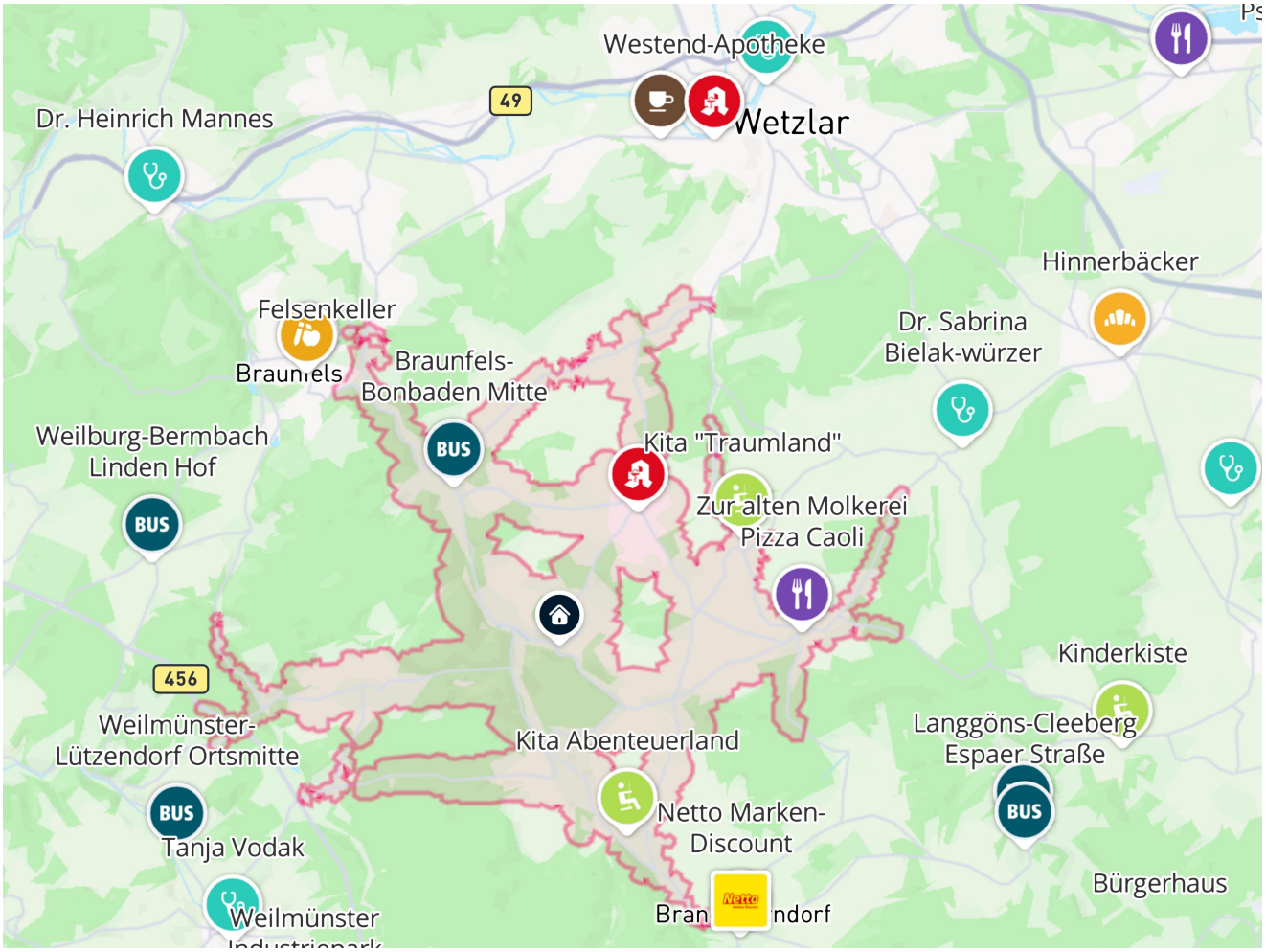
Sonderimmobilie mit Potenzial: Ehem. Landgasthof, Metzgerei, 3 Apartments, 2 Wohnungen + Grundstück



Objekt 2026-141
35641 Schöffengrund

Preis auf Anfrage
zzgl 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Die Lage



Die Immobilie liegt in Niederquembach, einem Ortsteil der Gemeinde Schöffengrund im Süden des Lahn-Dill-Kreises. Die Region verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit: Wetzlar und Gießen als Ober- bzw. Mittelzentren sowie die überregionalen Verkehrsachsen Richtung Rhein-Main-Gebiet sind gut angebunden.

Die Lage an der Quembachallee bietet Sichtbarkeit für eine publikumsorientierte Nutzung. Das Umfeld mit Taunusausläufern und Naherholungsgebieten spricht Ausflugs- und Übernachtungsgäste ebenso an wie Bewohner, die naturnah wohnen möchten.

Im Überblick

ImmoNr	2026-141
Objektart	Gastgewerbe
Objekttyp	Gastronomie und Wohnen
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 285 m^2
Nutzfläche	ca. 997 m^2
Gesamtfläche	ca. 1.283 m^2
Grundstücksgröße	ca. 1.227 m^2
Lagerfläche	ca. 359 m^2
Nebenfläche	ca. 82 m^2
Ladenfläche	ca. 51 m^2
Gastrofläche	ca. 326 m^2
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung, Holz-Pelletheizung
Etagenzahl	4
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
wesentlicher Energieträger	Pellet
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Gewerbliche Nutzung	Ja
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Impressionen



Schlafzimmer Wohnung 1



Nebenraum Schlaftzimmer Wohnung 1

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitige Sonderimmobilie in Schöffengrund-Niederquembach, die zuletzt als Landgasthof mit angeschlossener Metzgerei betrieben wurde. Gastronomie, Metzgerei mit Produktionsräumen, zwei großzügige Wohnungen und drei Gästezimmer befinden sich hier unter einem Dach. Auf einem Hausgrundstück von ca. 1.227 m^2 stehen insgesamt rund 1.283 m^2 Fläche zur Verfügung.

Zusätzlich gehört ein separates Grundstück mit ca. 1.651 m^2 zum Angebot. Es bietet Entwicklungspotenzial, etwa für eine Erweiterung oder eine eigenständige Nutzung. Die Bebaubarkeit ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Das Objekt steht derzeit leer und eignet sich besonders für Investoren sowie Nutzer mit einem tragfähigen Konzept, etwa für Gastronomie und Beherbergung, Lebensmittelhandwerk, Wohnen oder eine Kombination dieser Nutzungen.

FLÄCHENÜBERSICHT (Flächenermittlung 02/2026)
- Erdgeschoss – Restaurant mit mehreren Gasträumen, Empfang, zwei Küchen, Lager und WC: 325,90 m^2
- Erdgeschoss – Metzgerei mit Ladengeschäft und Kühlraum: 50,68 m^2
- Erdgeschoss – Eingangs- und Verkehrsflächen: 59,96 m^2
- 1. Obergeschoss – zwei Wohnungen mit 133,80 m^2 und 151,69 m^2 Wohnfläche nach WoFlV: 285,49 m^2
- 1. Obergeschoss – Nebenflächen (WC, Treppenhäuser): 22,14 m^2
- 2. Obergeschoss – drei Gästezimmer mit jeweils eigenem Bad: 96,62 m^2
- Untergeschoss – Produktion/Schlachterei inkl. Kühlraum: 82,47 m^2
- Untergeschoss – Lager- und Nebenräume: 359,45 m^2

Wohnfläche: 285,49 m^2 | Nutzfläche: 997,22 m^2 | Gesamtfläche: 1.282,71 m^2
Hausgrundstück: ca. 1.227 m^2 | Zusatzgrundstück: ca. 1.651 m^2

Im Untergeschoss befindet sich zudem eine weitere Wohnung im Umbau. Sie ist in der Flächenübersicht nicht als Wohnfläche ausgewiesen.

Impressionen



Wohnzimmer Wohnung 1 (1:2)



Wohnzimmer Wohnung 1 (2:2)

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Ausstattung & Sonstiges

• Pellet-Zentralheizung
• Photovoltaikanlage
• Restaurant mit mehreren Gasträumen (u. a. ca. 108 m^2, 66 m^2 und 58 m^2), Empfangsbereich, zwei Küchen, Lager, Kühlzelle und WC
• Metzgerei mit Ladengeschäft (ca. 46 m^2) und Kühlraum im Erdgeschoss
• Schlachterei-/Produktionsräume mit separatem Kühlraum im Untergeschoss
• Drei Gästezimmer im 2. Obergeschoss, jeweils mit eigenem Bad
• Wohnung 1.OG mitte (133,80 m^2): Wohn-/Essbereich, Büro, Kinderzimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
• Wohnung 1.OG rechts (151,69 m^2): Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, Küche, Bad, Balkon
• Gemeinsam nutzbare Terrasse (ca. 36 m^2) im 1. Obergeschoss
• Umfangreiche Keller- und Lagerflächen, Heizungsraum, Brennstofflager, WC-Anlagen
• Weitere Wohnung im Untergeschoss im Umbau

Kaufpreis: auf Anfrage

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Grundstücke:
• Hausgrundstück: Gemarkung Niederquembach, Flur 013, Flurstücke 147/2 und 147/3, zusammen ca. 1.227 m^2
• Separates Grundstück: Flur 013, Flurstück 169, ca. 1.651 m^2, mit Entwicklungspotenzial. Die Bebaubarkeit ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Über folgenden Link können Sie sich einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen: https://youtu.be/1h6xQzAiQEA?si=k4HuGpTvDAY9gRlA

Energieausweis: befindet sich in Erstellung.

Die Flächenangaben beruhen auf einer Flächenermittlung vom 16.02.2026 (Wohnfläche nach WoFlV, Gemeinschaftsterrasse anteilig mit 25 %). Die Messtoleranz beträgt bis zu ±1,5 %. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Eine baurechtliche Prüfung der Nutzungen hat nicht stattgefunden.

Impressionen



Küche Wohnung 1



Badezimmer Wohnung 1

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Impressionen



Kinderzimmer Wohnung 1 (1:2)



Kinderzimmer Wohnung 1 (2:2)



Treppenhaus



Flur Wohnung 2



Schlafzimmer 1 Wohnung 2



Schlafzimmer 2 Wohnung 2

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Impressionen



Badezimmer Wohnung 2



Wohnzimmer Wohnung 2



Ehem. Küche Wohnung 2



Terasse



Gästezimmer 1



Gästezimmer 2

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Impressionen



Gästezimmer 3



Ladenfläche



Zugang Resturant



Thekenbereich



Hochzeitssaal



Resturantfläche

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Impressionen



Küche



Gastronomie Außenfläche



Rückwertiger Zuwege um Objekt



Kühlraum der Schlachterrei



Kellerraum exemplarisch



Wohnung in Umbau (2:2)

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Impressionen



Pelletheizungsanlage



Entwicklungsgrundstück

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

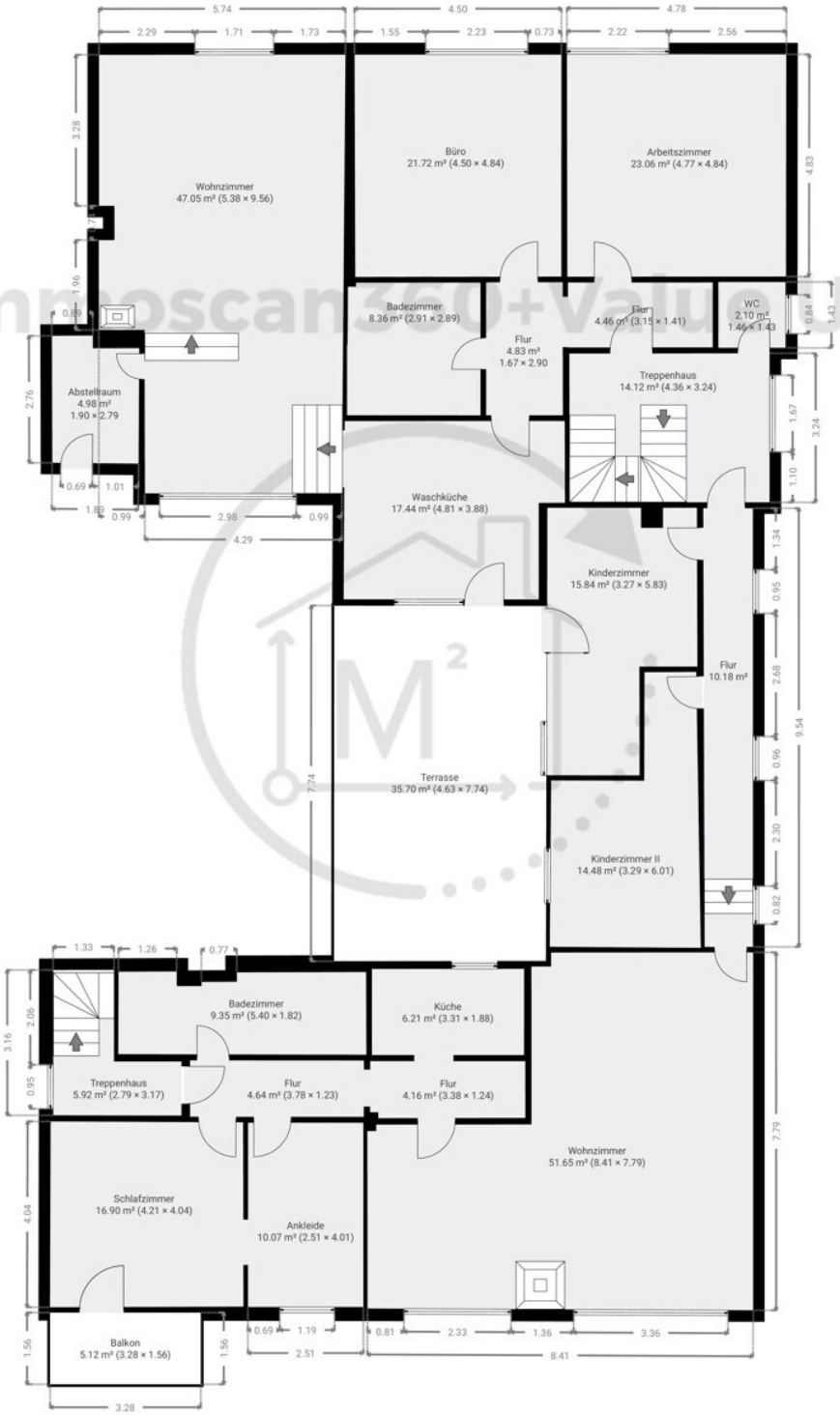
Grundriss



Quembachallee3_Erdgeschoss

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

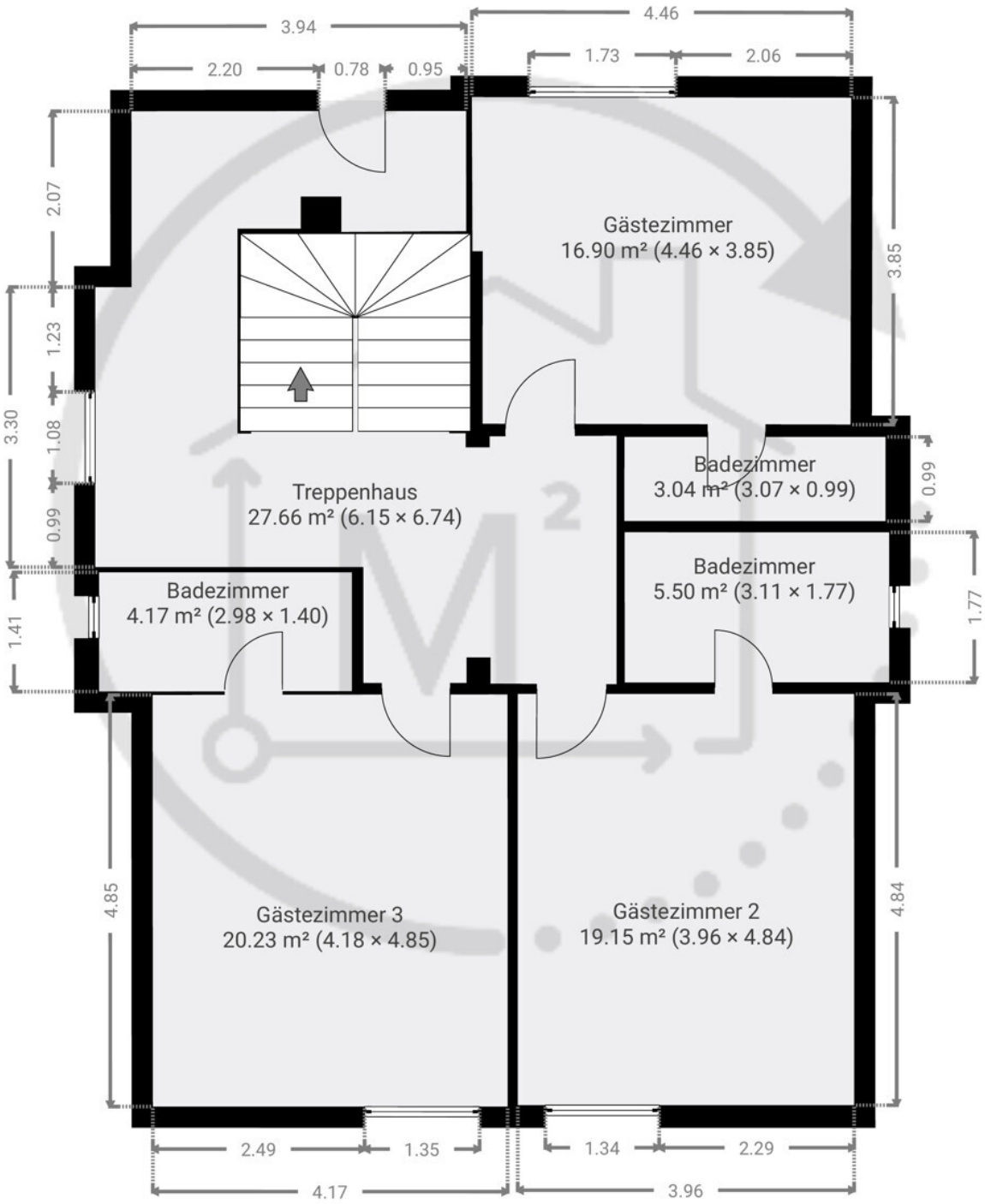
Grundriss



Quembachallee3_1_Obergeschoss_1

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Grundriss



Quembachallee3_2_Obergeschoss

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

IMMOWERT
MITTELHESSEN

Grundriss



Quembachallee3_Untergeschoss_1

Immowert Mittelhessen GmbH | Karl-Kellner-Ring 50 | 35576 Wetzlar
Telefon: +49 176 61875808 | Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Immowert-mh.de

Ihr Ansprechpartner

Yannick Schmidt
Master Real Estate Management
Karl-Kellner-Ring 50
35576 Wetzlar

Telefon: +49 176 61875808
Mobil: +49 176 61875808

Email: Yannick.Schmidt@immowert-mh.de
Web: Immowert-mh.de

Rechtliches

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.