

Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

# Ideales Zuhause für Familien in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 24003012



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 456 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

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

Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Auf einen Blick

Objektnummer	24003012	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141,02 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2014
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1966		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



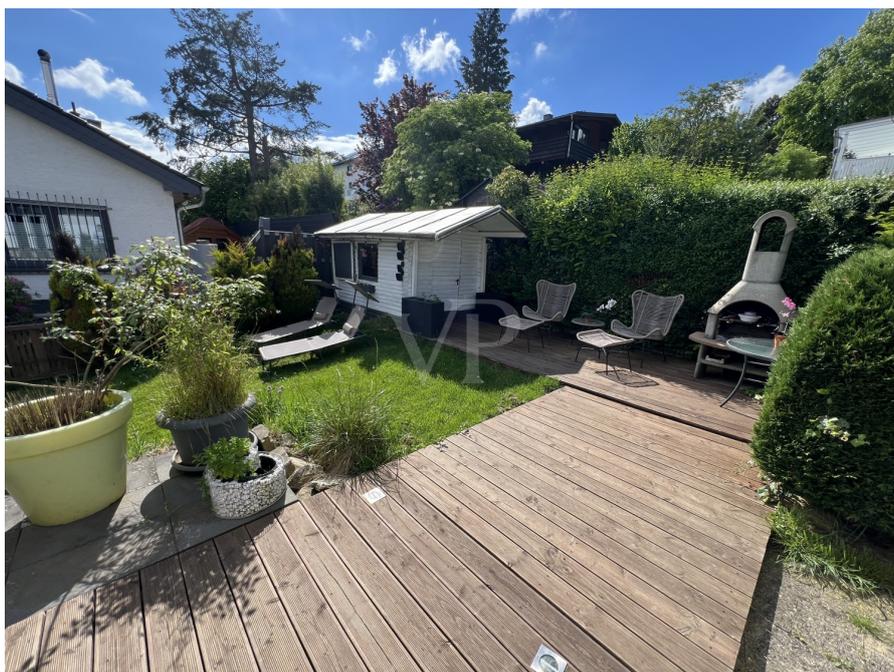
Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

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

Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

**Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 bietet alles, was das Herz begehrt. Auf einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 456 qm erwartet Sie eine Wohnfläche von etwa 141 qm, die sich über zwei Etagen erstreckt. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut und bietet somit zusätzliches Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück besticht durch seine gepflegte Anlage, die nicht nur ausreichend Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet, sondern auch einen wunderschönen Ausblick ermöglicht. Zwei Garagen und vier Außenstellplätze bieten reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste. Mehrere Terrassen und ein großer Balkon im Erdgeschoss (6x4 Meter) laden zum Verweilen im Freien ein.: Das Haus verfügt über eine moderne und offene Einbauküche aus dem Jahr 2014, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Hier wurden viele bodentiefe Fenster verbaut, die für helle und freundliche Räume sorgen. Die Böden sind überwiegend mit Laminat und Fliesen ausgelegt, wobei sich unter den Bodenbelägen auch noch Parkett befindet. Die Heizkörper wurden teilweise 2014 erneuert. Die Elektrik sowie die Dämmung der Dach-Zwischendecke wurden ebenfalls 2014 modernisiert. Zwei-fach verglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss und eine Außendämmung mit Styropor sorgen für eine gute Energieeffizienz. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume und überzeugt durch seine moderne Ausstattung und die idyllische Lage. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Ausstattung und Details

- Beliebte Wohnlage
- Schön angelegtes Grundstück mit Blick
- Zwei Garagen und weitere Außenstellplätze
- Teilweise elektrische Rollläden
- Mehrere Terrassen
- Viele bodentiefe Fenster
- Teilweise Außendämmung mit Styropor
- Neue Sicherheits Haustür
- Heizkörper ausgetauscht 2014
- Bad aus 2014 mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Offene Einbauküche aus 2014
- Elektrik erneuert 2014
- Dach Zwischendecke gedämmt 2014
- Gartenhütten
- SAT-Anlage
- EG Balkon (6x4 Meter)

**Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in einer der soliden, sehr familienfreundlichen Mikrolage von Glashütten / Schloßborn im Taunus. Fußläufig erreichen Sie innerhalb von wenigen Gehminuten das Freibad und die Bushaltestelle. Glashütten ist eine Gemeinde mit den Ortsteilen Glashütten, Oberems und Schloßborn. Kindergarten, Grundschule und Sportstätten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Glashütten liegt an der Bundesstraße B8. Der Ort ist im ÖPNV über Buslinien des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) erreichbar. Busverbindungen führen nach Eppstein und Königstein. Gute Verkehrsanbindungen sind auch durch die Bahn und S-Bahn sowohl in Königstein, Kronberg, Eppstein und Niederhausen gegeben. Bad Homburg v. d. Höhe ist ca. 22 km von Glashütten entfernt. Mit den schnell erreichbaren Autobahnanschlüssen A 3 und A 5 gelangt man in etwa 20 Minuten in die Landeshauptstadt Wiesbaden, ist somit auch schnell am Rhein und im Rheingau, natürlich ebenfalls in Frankfurt und am Rhein-Main-Flughafen. Glashütten ist Ziel von Tagesausflüglern aus dem ganzen Rhein-Main Gebiet. Der Taunus mit all seiner Vielfalt liegt hier vor der Haustüre. Eine Reihe von Wanderwegen erschließt den Taunus rund um Glashütten für Wanderer, Spaziergänger und Fahrradfahrer. Neben den gut markierten Wanderwegen im gesamten Bereich der Gemeinde sind Skiwanderwege und eine Langlaufloipe vorhanden. Schloßborn verfügt unter anderem über ein beheiztes Freibad, einen Tennisclub und eine Reitschule. Weitere Freizeitmöglichkeiten bieten eine Vielzahl von Vereinen. Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden.

Objektnummer: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es handelt sich bei dem Haus um ein im Jahr 2014 modernisiertes OKAL-Fertighaus. 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: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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