

Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

# Gestalten Sie Ihr Glück – Haus mit Sonnengarten und Potenzial

Property ID: 24003012



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141,04 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 456 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## At a glance

Property ID	24003012
Living Space	ca. 141,04 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.11.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## The property



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)

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## A first impression

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, einige Modernisierungsmaßnahmen stehen jedoch noch an. Die Heizungsanlage, die Fenster im Untergeschoss, sowie der Dachboden bieten Ihnen die Möglichkeit, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und auf den neuesten Stand zu bringen. Das Grundstück überzeugt durch seine ansprechende Gestaltung und bietet reichlich Platz für Entspannung sowie Freizeitaktivitäten. Genießen Sie zudem einen wunderschönen Ausblick. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze zur Verfügung. Mehrere Terrassen und ein großzügiger Balkon im Erdgeschoss (6x4 Meter) laden dazu ein, die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Im Inneren erwartet Sie eine moderne und offene Einbauküche aus dem Jahr 2014, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Große, bodentiefe Fenster sorgen hier für lichtdurchflutete Räume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Böden sind überwiegend mit Laminat und Fliesen ausgelegt, wobei unter den Bodenbelägen noch hochwertiges Parkett verborgen liegt. Die Heizkörper wurden teilweise im Jahr 2014 erneuert, ebenso wurde die Elektrik sowie die Dämmung der Dach-Zwischendecke modernisiert. Für eine verbesserte Energieeffizienz sorgen zweifach verglaste Kunststoffenster im Erdgeschoss sowie eine Außendämmung mit Styropor. Dieses Einfamilienhaus bietet eine wunderbare Mischung aus Charme, Potenzial und Gestaltungsfreiheit. Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie es ganz nach Ihren Wünschen modernisieren und Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Details of amenities

- 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)

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## All about the location

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.

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Other information

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. Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020): Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG. 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.

Property ID: 24003012 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)