

Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

# Gepflegte Fünf-Zimmer-Doppelhaushälfte in direkter Feldrandlage mit herrlichem Panoramablick

Property ID: 24003015



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

**PURCHASE PRICE: 428.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 359 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBREMS

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

Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## At a glance

Property ID	24003015	Purchase Price	428.000 EUR
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 95 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1988		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBEREMS

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	65.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property



Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property



Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property



Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property





Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property



Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property



Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property



Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## The property

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBEREIMS

## A first impression

In direkter Feldrandlage mit herrlichem Fernblick befindet sich diese charmante Doppelhaushälfte mit bezauberndem Dachstudio. In massiver Bauweise 1988 errichtet, wurde die Immobilie in den letzten Jahren fortlaufend und hochwertig renoviert. Sie befindet sich daher in einem sehr ansprechenden Zustand und ist ohne großen Aufwand bezugsbereit. Der gemütliche Wohn - Essbereich mit Stuckleisten und den bodentiefen Fensterelementen, die im oberen Glasbereich mit Sprossen versehen sind und einen Panoramablick in die weitläufige Taunusnatur freigeben, versprüht modernen Landhauscharme. Im Wohnbereich ist durch einen 2. Schornstein ein Kamin bereits vorbereitet. Von hier gelangt man auf die uneinsehbare Süd-West-Terrasse mit Robinienboden und eingelassener Beleuchtung, auf der man erholsame Stunden und wunderschöne Sonnenuntergänge in idyllischer Lage genießen kann. Die geräumige helle Küche mit Essplatz vervollständigt die Wohntage. Im Obergeschoss befinden sich, neben einem hochwertigen Tageslicht-Duschbad, drei weitere Zimmer. Im Dachgeschoss erweitert das helle, lichtdurchflutete, wohnlich ausgebaute Studio mit einer Grundfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> die bewohnbare Fläche auf großzügige Weise und bietet mit seinen isolierten Abseiten zusätzlichen Stauraum. In der angegebenen Wohnfläche von insgesamt ca. 95m<sup>2</sup> sind diese ca. 45m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute und genutzte Fläche nicht enthalten. Es stehen bis zu vier Schlafzimmer zur Verfügung, allesamt mit beeindruckendem Fernblick, wodurch ein ganz außergewöhnliches Wohnambiente entsteht. Eine Symbiose zwischen Raum und Natur. Die Immobilie ist gleichermaßen für eine Familie, wie auch für ein Paar mit gehobenem Platzanspruch geeignet. Das Grundstück ist ein Paradies für Naturliebhaber und Hundebesitzer, die solch eine exponierte Lage zu schätzen wissen. Durch die komplette Umzäunung können sich hier Kinder und Hunde geschützt aufhalten. Die angegebene Grundstücksfläche von 359m<sup>2</sup> teilt sich in 288m<sup>2</sup> Immobiliengrundstück und rund 71m<sup>2</sup> für Garage und Zuwegung auf. Das Kellergeschoss punktet mit einem neuwertigen Gäste-Duschbad und einem schön gestalteten Fitness-/Hobbyraum, welcher sich für unterschiedliche Verwendungszwecke eignet. Der sehr großzügige Kellerraum mit Brennwerttherme und Hausanschlüssen bietet viel Platz für Regale sowie für Waschmaschine und Trockner. Unter der Treppe ist weiterer Stauraum vorhanden. Im schön eingewachsenen Garten mit lauschiger Sitzecke wird man von Vogelgezwitscher empfangen und genießt ungestörte Privatsphäre. Hier lebt man im Einklang mit der Natur. Eine Garage vervollständigt das Angebot. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem Gemeinschaftsgrundstück. Gerne stellen wir Ihnen diese gut ausgestattete Doppelhaushälfte mit großem Wohlfühlfaktor in einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## Details of amenities

- Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1988
- Bis zu vier Schlafzimmer möglich
- Landhausküche mit Essplatz
- Zweifach verglaste Kunststofffenster, teilweise mit Sprossen im oberen Glasbereich (2010)
- Rollläden
- Fünf neuwertige Velux-Fenster im Dachgeschoss
- Terrasse mit Robinien-Holzboden
- Schiebetür aus Satinglas zum Holztreppenhaus
- Regelbare elektrische Dünnetzheizmatten im Wohnbereich zur Fußbodenwärmung
- Hochwertige, moderne Sanitärausstattung
- Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit isolierten Abseiten (nicht als Wohnfläche angerechnet)
- Schön eingewachsener Garten
- Feldrandlage mit tollem Fernblick
- Garage

Property ID: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## All about the location

Glashütten ist eine Gemeinde mit den Ortsteilen Glashütten, Oberems und Schloßborn. Kindergarten, Grundschule und Sportstätten sind in wenigen Minuten 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: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBEREIMS

## 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)