

Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

# Geräumiges Einfamilienhaus mit großem, repräsentativem Wohnbereich – Perfekt für Familien

Número de propiedad: 25003004



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 329,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 613 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## De un vistazo

Número de propiedad	25003004
Superficie habitable	ca. 329,1 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	04.03.2035	Demanda de energía final	191.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad





Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil! Dieses freistehende Einfamilienhaus in idyllischer Naturrandlage bietet nicht nur großzügigen Raum für die ganze Familie, sondern auch einen unvergleichlichen Lebensstil, der Erholung und Komfort perfekt miteinander verbindet. Erbaut im Jahre 1972 auf einem gepflegten 613 m<sup>2</sup> großen Grundstück, beeindruckt diese Immobilie durch ihre 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Der weitläufige, liebevoll angelegte Garten besticht mit seinem malerischen Ausblick und einem einladenden Außenkamin – der ideale Ort, um an lauen Abenden zur Ruhe zu kommen und unvergessliche Stunden im Freien zu genießen. Im hellen Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch ein separates, behagliches Kaminzimmer zu entspannenden Momenten mit der Familie einlädt. Die moderne Küche überzeugt mit einem großzügigen, praktischen Abstellraum und unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie. Ein Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer runden das Angebot auf dieser Ebene ab und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Obergeschoss setzt neue Akzente: Zahlreiche Dachfenster fluten die beiden Schlafzimmer mit Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre. Ein weiteres großzügiges Hauptzimmer mit direktem Zugang zur Loggia eröffnet Ihnen die Chance, individuelle Wohnträume zu verwirklichen – sei es als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder kreativer Raum für Ihre Hobbys. Ein zusätzliches, hochwertig ausgestattetes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und unterstreicht die Funktionalität dieses Stockwerks. Der geräumige Keller bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung – ob als moderner Fitnessraum, inspirierender Hobbykeller oder stilvoll eingerichtetes Heimstudio. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna mit Dampfbad, die Ihnen eine exklusive Wohlfühloase direkt zu Hause schafft. Diese Immobilie vereint exklusives Wohnen, vielseitige Nutzungskonzepte und eine naturnahe Umgebung zu einem Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und erleben Sie, wie hier Wohnträume in greifbare Nähe rücken!

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Detalles de los servicios

- Idyllisches Grundstück
- Heller Wohn- und Essbereich
- Kaminzimmer
- Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz
- Sauna
- Geräumiger Keller
- Außenkamin auf der Terasse
- Loggia mit perfektem Blick
- Einbauküche
- Garage
- Gartenhaus

**Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 191.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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.



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)