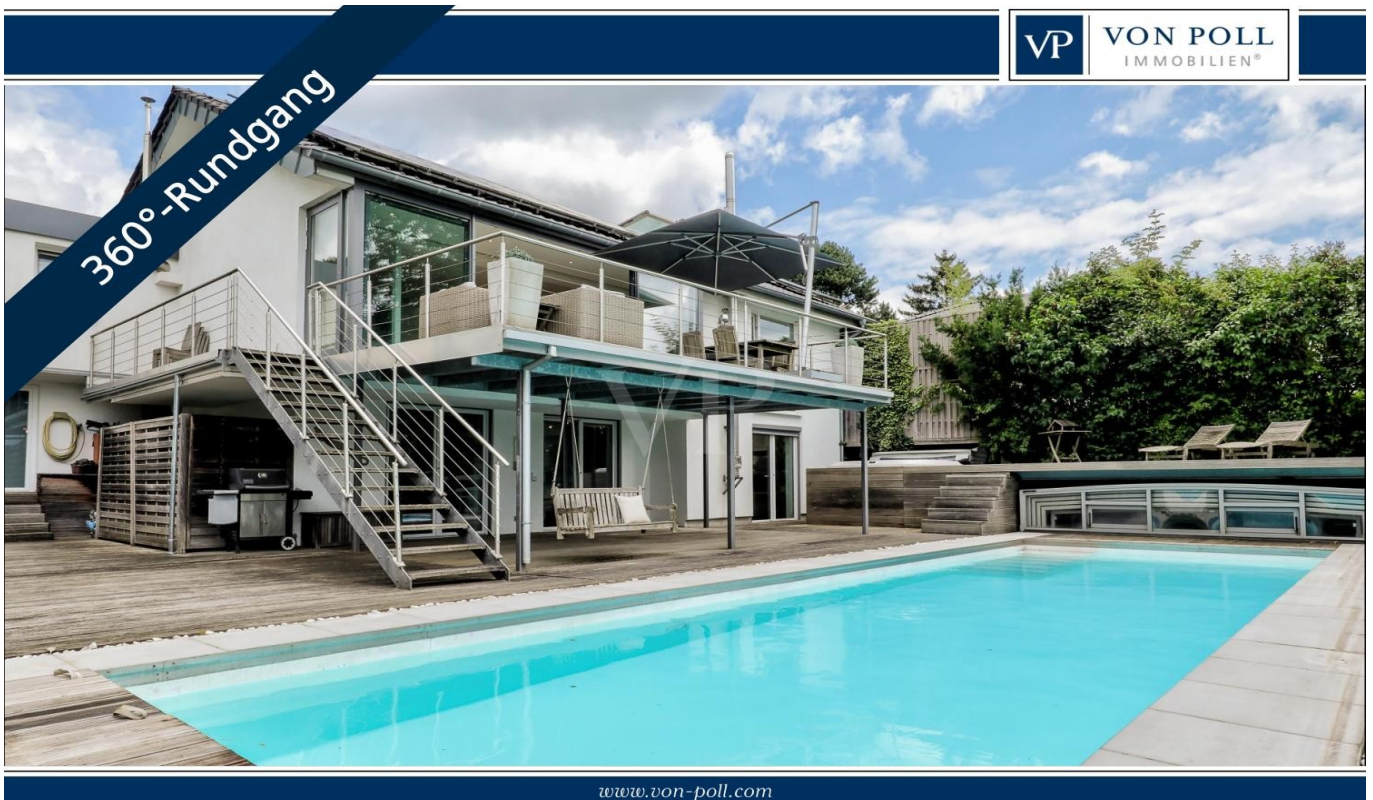


Glashütten – GH-ALLGEMEIN

# ENERGIEEFFIZIENTES Einfamilienhaus (Klasse A) - mit POOL & Sauna und traumhaftem Fernblick

????????? ??????????: 24003017

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.060 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ??? ??????

???????? ??????????	24003017	????? ???????	1.150.000 EUR
?????????????	ca. 225 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ???????????????	2023
?????????????? ??? ?????????????	4	??????????	?????????
?????????????	3	?????????????????	?????????????????
????? ??????????????	1970	?????????????????????????	ca. 16 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	07.07.2034	???????????????	
?????????????????????		???????????????	A
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	

??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ????????



??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ????????



???????? ????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ????????



???????? ??????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ?????????





???????? ??????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ?????????



??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ????????



??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ????????



??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ????????

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)

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)

??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?? ????????

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

???????? ??????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie Ihr Traumhaus in Glashütten – ein großzügiges Einfamilienhaus in bester Mikrolage, das mit einem atemberaubenden, unverbaubaren Blick über die Felder. Dieses Haus, ursprünglich 1970 in massiver und hochwertiger Bauweise errichtet, wurde bis einschließlich 2023 saniert und erstrahlt in einem modernen Design. Auf ca. 225qm Wohnfläche und einem wunderschön angelegten, uneinsehbaren Grundstück von ca. 1060qm genießen Sie im Sonnenschein optimale Privatsphäre. Die Immobilie besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und einen zeitgemäßen Grundriss, der moderne Ansprüche perfekt erfüllt. Lassen Sie sich von der Ausstattung begeistern: Eine Garage mit Wallbox-Anschluss, dreifach verglaste bodentiefe Fenster, eine einladende Außenterrasse mit Zugang zum gepflegten Garten sowie ein luxuriöses Schwimmbad (12,5 m x 4 m, 1,5 m tief) mit Abdeckung lassen keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Outdoor-Wellness-Angebot durch ein Saunahaus und einen großzügigen Jacuzzi. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine exklusive Einbauküche mit Gaskochherd und hochwertigen Elektrogeräten. Die Badezimmer bieten u.a. eine Whirlpool-Wanne, einen Doppelwaschtisch und eine extra große Dusche. Der große Wohnbereich mit Kamin mit Speckstein lädt zu gemütlichen Abenden ein und sorgt für eine angenehme Wärme. Das Dachgeschoss bietet zusätzlich ein großes Studio mit der Möglichkeit für Dachgauben – ideal für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus ist energetisch auf dem neuesten Stand (Energieklasse A!!) und verfügt über eine Fußbodenheizung sowie eine LAN-Netzwerkverkabelung. Das Dach wurde 2011 erneuert und von innen gedämmt. Der allgemeine Zustand des Hauses ist exzellent und verspricht ein modernes, komfortables Wohnambiente für anspruchsvolle Käufer. Diese erstklassige Immobilie vereint Luxus und zeitgemäßen Wohnkomfort mit exklusiver Ausstattung. Die attraktive Lage, die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zum idealen Familiendomizil. Erleben Sie modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept begeistern. Profitieren Sie von einer Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird und jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Doch nun nochmal die Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen den Jahren ausgeführt: Im Jahr 1980 - Einbau einer Fußbodenheizung, Anbau der Garage, Wärmedämmung Außenfassade Im Jahr 2000 - Modernisierung der Elektrik Im Jahr 2004 - Umfassende Sanierung und Modernisierung des Daches, Umstellung der Heizung von Öl auf Gasbetrieb Im Jahr 2007 - Anbau der Terrasse, Pool, Whirlpool und Saunahaus Im Jahr 2010 - Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken Im Jahr 2011 - Erneuerung der Fenster auf energieeffiziente 3-Fach verglaste Alufenster, Erweiterung der Verglasung im Wohnbereich, Neue Dacheindeckung, PV-Anlage mit 6 kWp Im Jahr 2017 - Erneuerung der

Gasbrennwerttherme Im Jahr 2022 - Deckendurchbruch mit Innentreppe zum Dachgeschoss Im Jahr 2023 - Wärmepumpe von Viessmann wurde installiert - Hybridbetrieb mit Gasheizung nun aktiv, neuer Kaminofen von Skantherm

???????? ????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

????????????????? ??? ??????????

- Besonders gute Mikrolage in Glashütten
- Unverbaubarer Blick (auf die Felder)
- Attraktiv angelegtes Grundstück, uneinsehbar
- Haus ist optimal zur Sonnenseite ausgerichtet
- Massive, hochwertige Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Zeitgemäßer Grundriss
- 3-fach verglaste, überwiegend bodentiefe Fenster
- Gemütliche Außenterrasse mit Zugang vom EG in den Garten
- Schwimmbad (12,5 Meter x 4 Meter und 1,5Meter tief) mit Abdeckung
- Einbauküche, geöffnet mit hochwertigen Elektrogeräten und Gaskochherd
- Mehrere Badezimmer
- Sauna und großer Jacuzzi im Garten
- Großer Wohnbereich mit Kamin mit Speckstein zur Speicherung der Wärme
- Dachgeschoss : großes Studio – Dachgauben wären möglich
- Das Dach wurde 2011 erneuert und von innen gedämmt
- Mehrere Badezimmer (u.a. mit extra großer Dusche, Whirlpool Wanne, Doppelwaschtisch etc.)
- Generell ein sehr guter Allgemeinzustand des Hauses
- schnelles Internet und Glasfaserkabel
- Kat 6 Netzwerkverkabelung im Haus, für den direkten LAN-Anschluss
- Energetisch auf dem neuesten Stand, da ständig modernisiert
- Paketkasten
- Elektrisches Garagentor
- Wallbox Anschluss in der Garage
- Hausautomation für Beleuchtung und Stromverbrauch
- Hybridheizung von VIESSMANN, Luftwärmepumpe und Gastherme
- Fußbodenheizung
- Kaminofen von SKANTHERM ELEMENTS
- Photovoltaikanlage (Leistung ca. 6 kWp)
- Sauna von Mütter
- Rasenmäroboter
- Heimkino-Beamer und Leinwand



??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

??? ??? ??? ????????????

Glashütten ist eine Gemeinde mit den Ortsteilen Glashütten, Oberems und Schloßborn. 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 gelangt man in etwa 20 bis 25 Minuten in die Frankfurter Innenstadt und ist somit auch schnell am Rhein-Main-Flughafen. Auch die Landeshauptstadt Wiesbaden erreicht man in nur 20 Minuten. 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.

??????? ???????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 36.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 24003017 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)