

Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

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

CODICE OGGETTO: 24003015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 428.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m²

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24003015
Superficie netta	ca. 95 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	428.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	65.46 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.07.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà



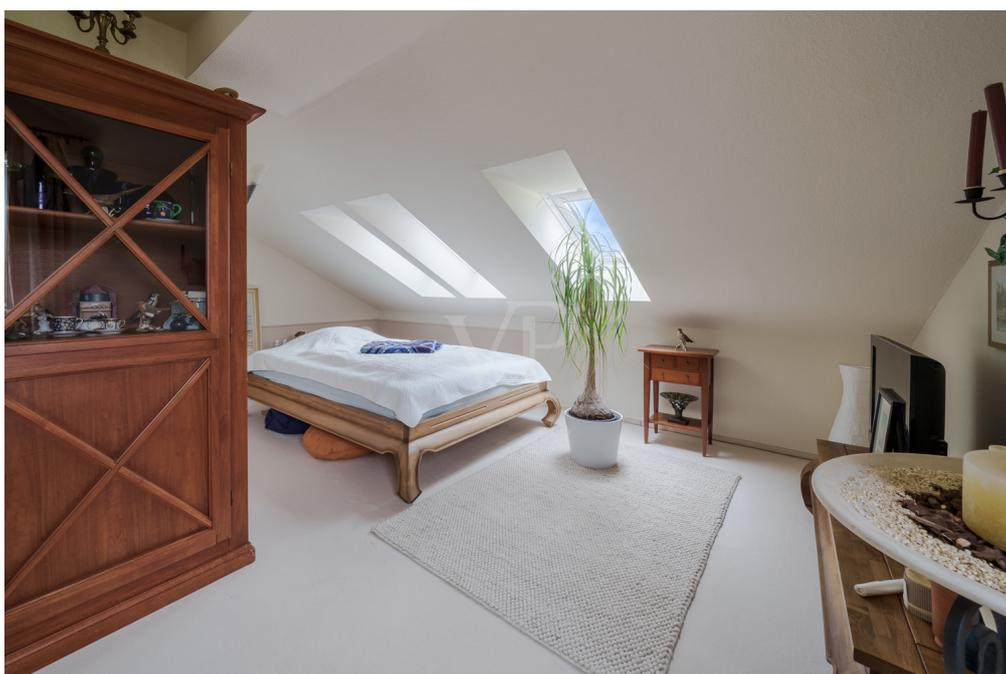
CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà



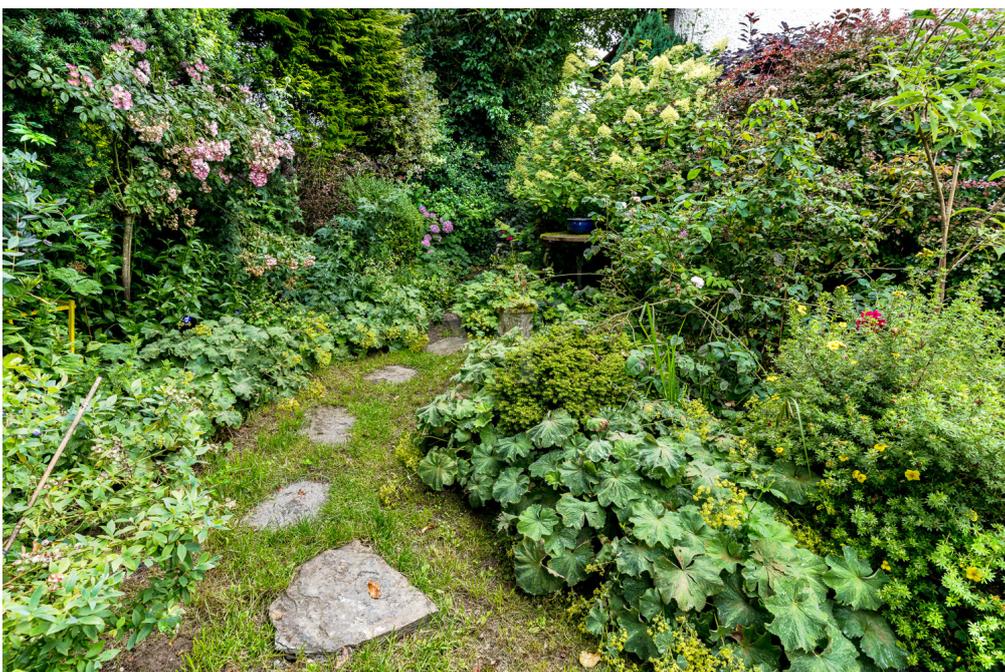
CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

Una prima impressione

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 m² die bewohnbare Fläche auf großzügige Weise und bietet mit seinen isolierten Abseiten zusätzlichen Stauraum. In der angegebenen Wohnfläche von insgesamt ca. 95m² sind diese ca. 45m² 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 359m² teilt sich in 288m² Immobiliengrundstück und rund 71m² 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.

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.46 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24003015 - 61479 Glashütten / Oberems – GH-OBBEREMS

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com