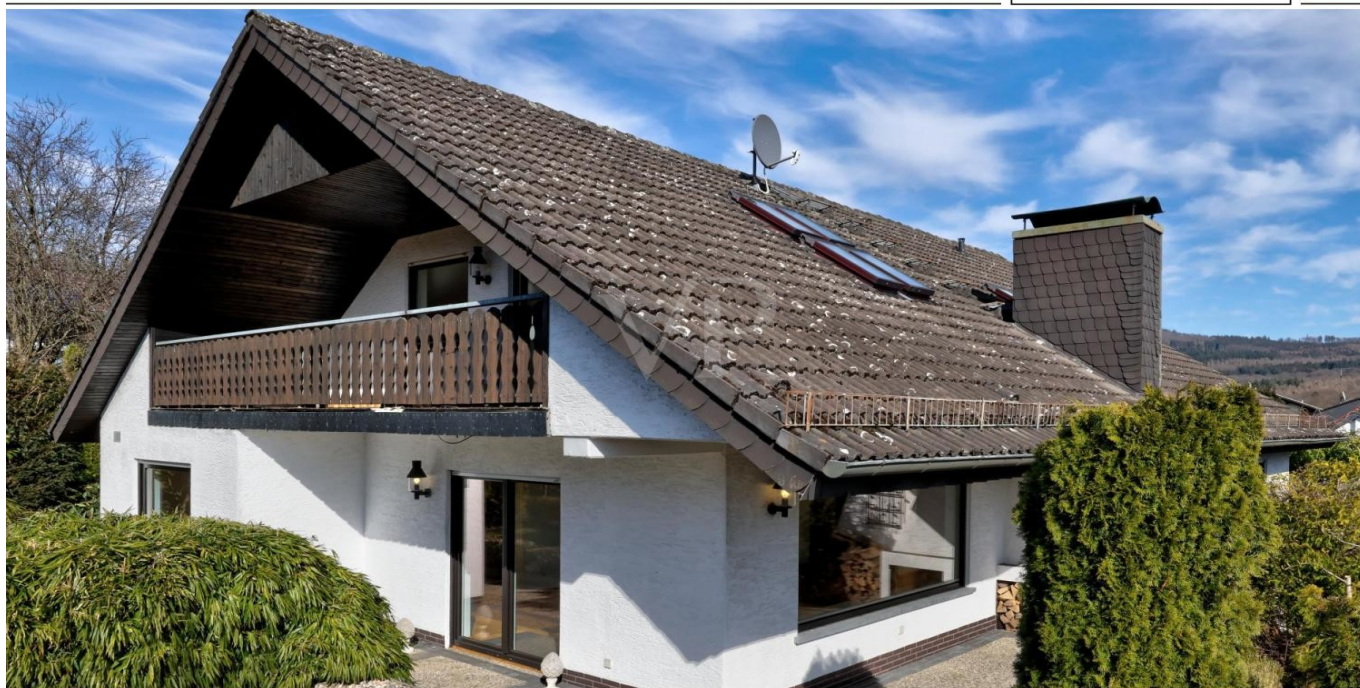


Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

# Repräsentatives Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie

CODE DU BIEN: 25003004



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 329,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 613 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25003004                 |
| Surface habitable      | ca. 329,1 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 7                        |
| Chambres à coucher     | 5                        |
| Salles de bains        | 3                        |
| Année de construction  | 1976                     |
| Place de stationnement | 1 x Garage               |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                                                |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.03.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 191.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété

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)



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Une première impression

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 Wohnräume 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 Wohnräume in greifbare Nähe rücken!

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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