Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Repräsentatives Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie

CODICE OGGETTO: 25003004

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 329,1 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 613 m^2

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

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

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25003004
Superficie netta	ca. 329,1 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	191.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

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

VON POLL IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel

Gold Partner Seit 2015 ImmoScout24

Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Una prima impressione

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 m² großen Grundstück, beeindruckt diese Immobilie durch ihre 350 m² 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!

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 191.40 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Partner di contatto

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

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com