

Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

# Mediterrane Villa auf traumhaftem Grundstück

Objektnummer: 26003023



**KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.206 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Auf einen Blick

Objektnummer	26003023	Kaufpreis	565.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1975		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	189.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie

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)

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)

**Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet eine Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.206 m<sup>2</sup>.

Insgesamt umfasst das Haus acht Zimmer, davon fünf Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer – ideale Voraussetzungen für Familien oder Menschen mit flexiblem Raumbedarf. Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und stellt somit eine interessante Gelegenheit für kreative Köpfe dar, die einen echten Rohdiamant in eine individuelle Wohnlandschaft verwandeln möchten. Die ruhige Wohnlage im Grünen wird durch mehrere Luftaufnahmen, die eine lockere Bebauung mit viel Natur und großzügigen Grundstücken zeigen unterstrichen.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus gepflegten Einfamilienhäusern und lässt viel Raum für Privatsphäre und Entfaltung innerhalb des eigenen Gartens. Schon bei der ersten Begegnung mit dem Anwesen fällt die klassische, zeitlose Architektur mit Satteldach, weißen Putzfassaden und dunkel abgesetzten Holzfensterläden ins Auge.

Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand und gepflegtem Rasen lädt zur individuellen Gestaltung ein und bietet Raum für vielfältige Aktivitäten im Freien. Im Inneren empfängt das Haus mit einem repräsentativen Eingangsbereich und einem großzügigen Treppenhaus, geprägt von dunklen Holzelementen und einem eleganten Geländer. Die beiden Etagen sind durch eine aufwendig gestaltete Holzterrasse miteinander verbunden.

Die Raumaufteilung ist offen und vielseitig nutzbar. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen, hellen Wohnbereiche mit mehreren Sitzgruppen und bodentiefen Fenstern, die viel Licht hereinlassen und einen weiten Blick ins Grüne eröffnen.

Das Arbeitszimmer verfügt über dunkles, glänzendes Parkett und bietet eine ruhige Atmosphäre für konzentriertes Arbeiten oder kreatives Schaffen. Im Wohnbereich sorgt eine Kombination aus Teppichboden und Parkett für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die angrenzende Galerie im Obergeschoss mit sichtbaren Holzbalken unterstreicht das großzügige Raumgefühl und eröffnet weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küche ist großzügig gestaltet und im Landhausstil möbliert. Ein großer Essbereich mit Fliesenboden im Eingangsbereich und in der Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Helle Wandfarben und große Fenster schaffen eine freundliche Atmosphäre und sorgen für einen angenehmen Lichteinfall. Besonders reizvoll ist der großzügige Balkon mit Holzzaun und weitläufigem Blick über das grüne Umland bis

**zum nächsten Ort. Hier lassen sich sonnige Stunden und erholsame Momente im Freien genießen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung, installiert im Jahr 1995.**

**Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie eine gehobene Ausstattungsqualität und vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen.**

**Fazit: Dieses Haus präsentiert sich als außergewöhnliches Angebot für alle, die ein Anwesen im Grünen suchen und bereit sind, einen Rohdiamant nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitigem Grundriss und attraktiver Lage macht eine zeitnahe Besichtigung lohnenswert.**

**Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Beeindruckendes Grundstück mit ca. 1.206 m<sup>2</sup> Fläche**
- **Acht Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Fünf Schlafzimmer, ideal für Familien oder Gäste**
- **Zwei Badezimmer im Bestand**
- **Klassische Architektur mit zeitlosem Satteldach**
- **Helle Putzfassade mit charaktervollen Holzfensterläden**
- **Ruhige Wohnlage mit viel Grün**
- **Gepflegte Einfamilienhausnachbarschaft**
- **Weitläufiger Garten mit altem Baumbestand**
- **Großzügige Rasenflächen zur individuellen Gestaltung**
- **Hohe Privatsphäre durch großzügige Grundstücksstruktur**
- **Repräsentativer Eingangsbereich**
- **Großzügiges Treppenhaus mit Holzelementen**
- **Aufwendig gearbeitete Holzterrasse**
- **Helle Wohnbereiche mit großen Fensterflächen**
- **Bodentiefe Fenster mit Blick ins Grüne**
- **Mehrere Sitz- und Aufenthaltsbereiche**
- **Arbeitszimmer mit hochwertiger Parkettoptik**
- **Flexible Raumaufteilung für Wohnen, Arbeiten und Familie**
- **Galerie im Obergeschoss mit sichtbaren Holzbalken**
- **Großzügige Küche im Landhausstil**
- **Essbereich mit Platz für gesellige Runden**
- **Fliesenboden in Küche und Eingangsbereich**
- **Kombination aus Parkett, Teppich und Fliesen**
- **Großer Balkon mit Holzzaun**
- **Weitläufiger Ausblick über das grüne Umfeld**
- **Zentralheizung aus dem Jahr 1995**
- **Gehobene Grundausstattung im Bestand**
- **Sanierungsbedürftiger Rohdiamant mit großem Gestaltungspotenzial**

**Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Weitere Informationen

**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.

### **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.

**Objektnummer: 26003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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