

Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Familienfreundliches Wohnen mit großer Sonnenterrasse und Energieeffizienzklasse B

Objektnummer: 26003032



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 188 m²

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

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

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Auf einen Blick

Objektnummer	26003032
Wohnfläche	ca. 116 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	64.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.12.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie

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

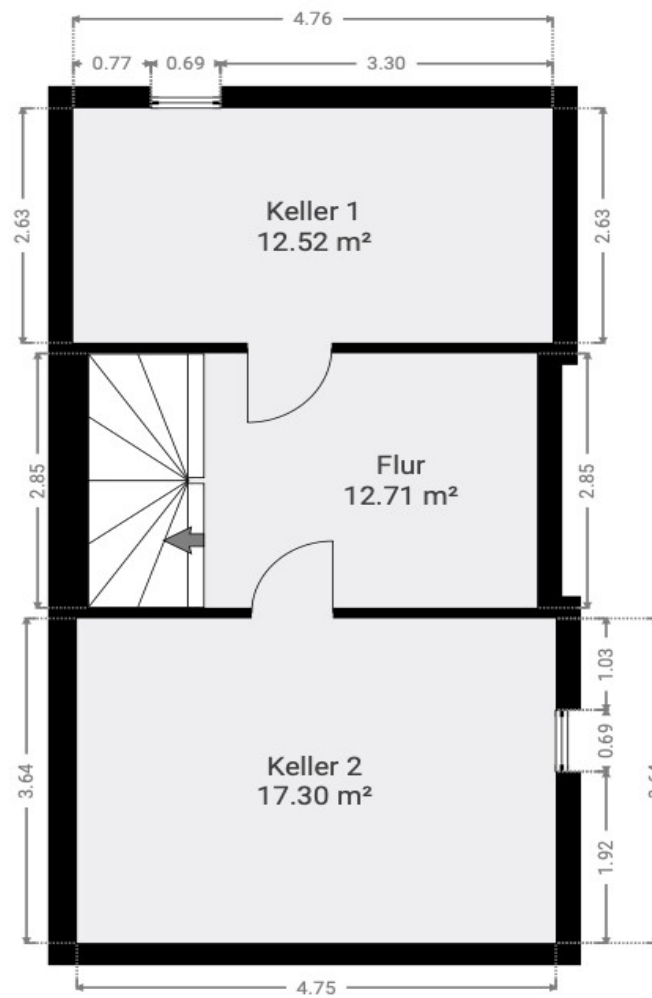


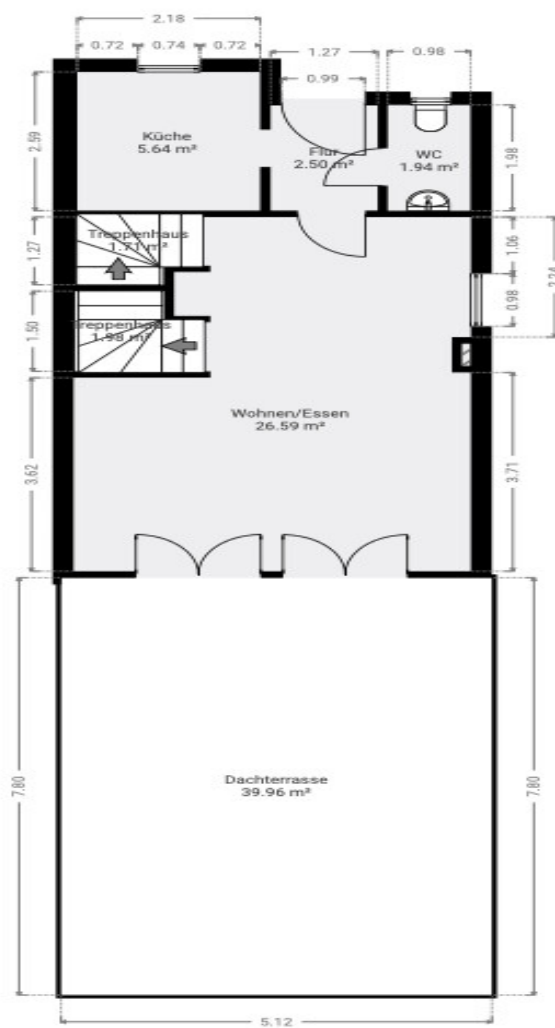
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

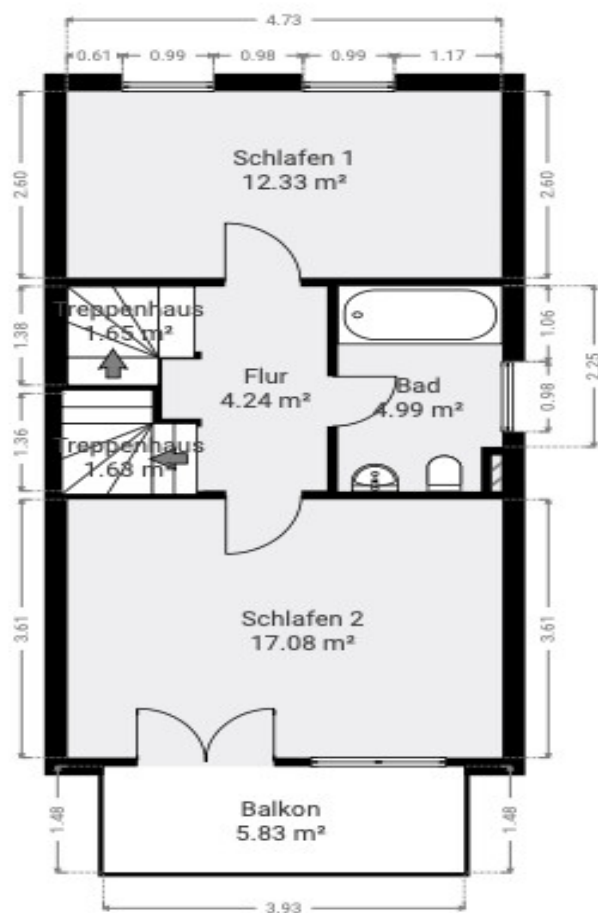
www.von-poll.com

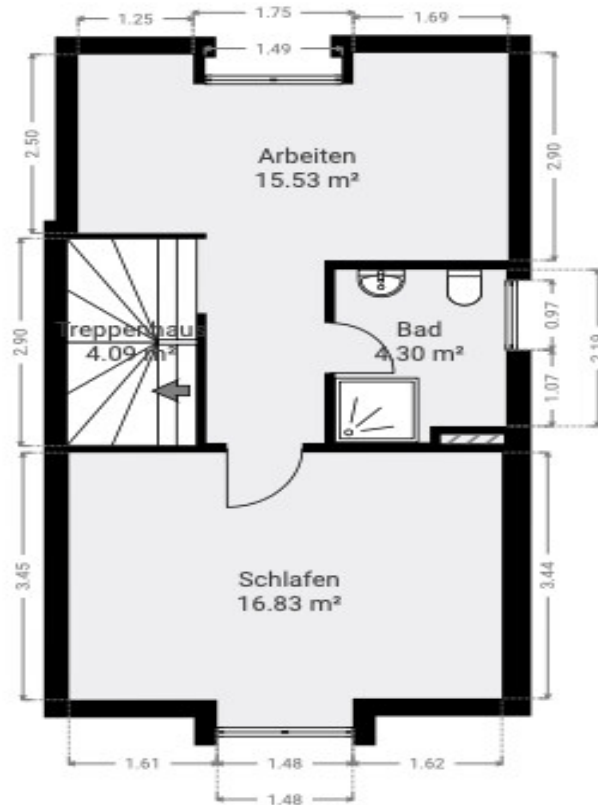
Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Familienhaus aus dem Jahr 1993 verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für Familie, Homeoffice und persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Auf vier Ebenen stehen ca. 116 m² Wohnfläche, vier Zimmer und zusätzlich rund 53 m² Nutzfläche zur Verfügung. Das ca. 188 m² große Grundstück überzeugt insbesondere durch seine außergewöhnlich großzügige und pflegeleichte Sonnenterrasse.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Mehrere Fenstertüren sorgen für eine freundliche Atmosphäre und schaffen einen direkten Übergang auf die nahezu 40 m² große Terrasse. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich mit viel Platz für eine komfortable Sitzgruppe, Sonnenliegen, Pflanzen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine separate Küche mit Einbauküche, der Eingangsbereich sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das größere Zimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und eröffnet einen angenehmen Blick über die umliegende Bebauung. Ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne steht auf dieser Etage ebenfalls zur Verfügung.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein weiteres Schlafzimmer, einen offenen Galerie- beziehungsweise Arbeitsbereich und ein zweites Tageslichtbadezimmer mit Dusche. Damit eignet sich diese Ebene hervorragend als eigener Bereich für ein älteres Kind, als Gästebereich oder als Kombination aus Homeoffice und privatem Rückzugsort.

Das Kellergeschoss bietet großzügige Abstell-, Hauswirtschafts- und Nutzungsmöglichkeiten. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Freistellplatz runden das Angebot ab. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2013 modernisiert. Mit einem Endenergieverbrauch von 64,4 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse B verfügt das Haus über erfreulich gute Energiewerte.

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Ortslage von Schloßborn und überzeugt durch ihre begehrte Mikrolage, in nur wenigen Schritten erreichen Sie das Freibad, den Busplatz und den Caromberg Platz. Grundschule, Kindergarten und verschiedene Sportangebote liegen ebenfalls in der näheren Umgebung. Busverbindungen nach Königstein und Eppstein sowie die Nähe zur Natur des Taunus machen den Standort besonders für Familien, Paare und Berufspendler interessant.

**Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit flexibler
Raumaufteilung, großzügigem Außenbereich und guter Energieeffizienz suchen.**

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Familienhaus / sofort bezugsfähig
- Massive Bauweise
- Baujahr 1993
- Satteldach
- Ca. 116 m² Wohnfläche
- Ca. 188 m² Grundstücksfläche
- 4,5 Zimmer
- Drei separate Schlafzimmer
- Offener Galerie- und Arbeitsbereich im Dachgeschoss
- Raumangebot auf vier Ebenen
- Heller Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse
- Großzügige Dach- beziehungsweise Sonnenterrasse
- Terrassenfläche laut Grundriss ca. 39,96 m²
- Pflegeleicht gestalteter Außenbereich
- Zusätzlicher Balkon im Obergeschoss
- Balkonfläche laut Grundriss ca. 5,82 m²
- Balkonzugang vom größeren Schlafzimmer
- Vorhandene Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss mit Badewanne
- Zweites Tageslichtbadezimmer im Dachgeschoss mit Dusche
- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Flexibel nutzbare Galerie für Homeoffice oder Leseecke
- Fliesenböden in verschiedenen Bereichen
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Doppelverglasung
- Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2013
- Gute Energieeffizienzklasse B
- Vollständig unterkellert
- Zwei großzügige Kellerbereiche
- Zusätzliche Abstell- und Hauswirtschaftsflächen
- Tiefgaragenstellplatz
- Zusätzlicher Frestellplatz
- Grundschule und Kindergarten in der näheren Umgebung

- Freibad sowie verschiedene Sportangebote im Ort
- Busverbindungen in Richtung Königstein und Eppstein
- Naturnahe Lage im Taunus

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in einer der soliden, sehr familienfreundlichen Mikrolage von Glashütten / Schloßborn im Taunus. Fußläufig erreichen Sie innerhalb von kürzester Zeit 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.

Objektnummer: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

Weitere Informationen

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 26003032 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com