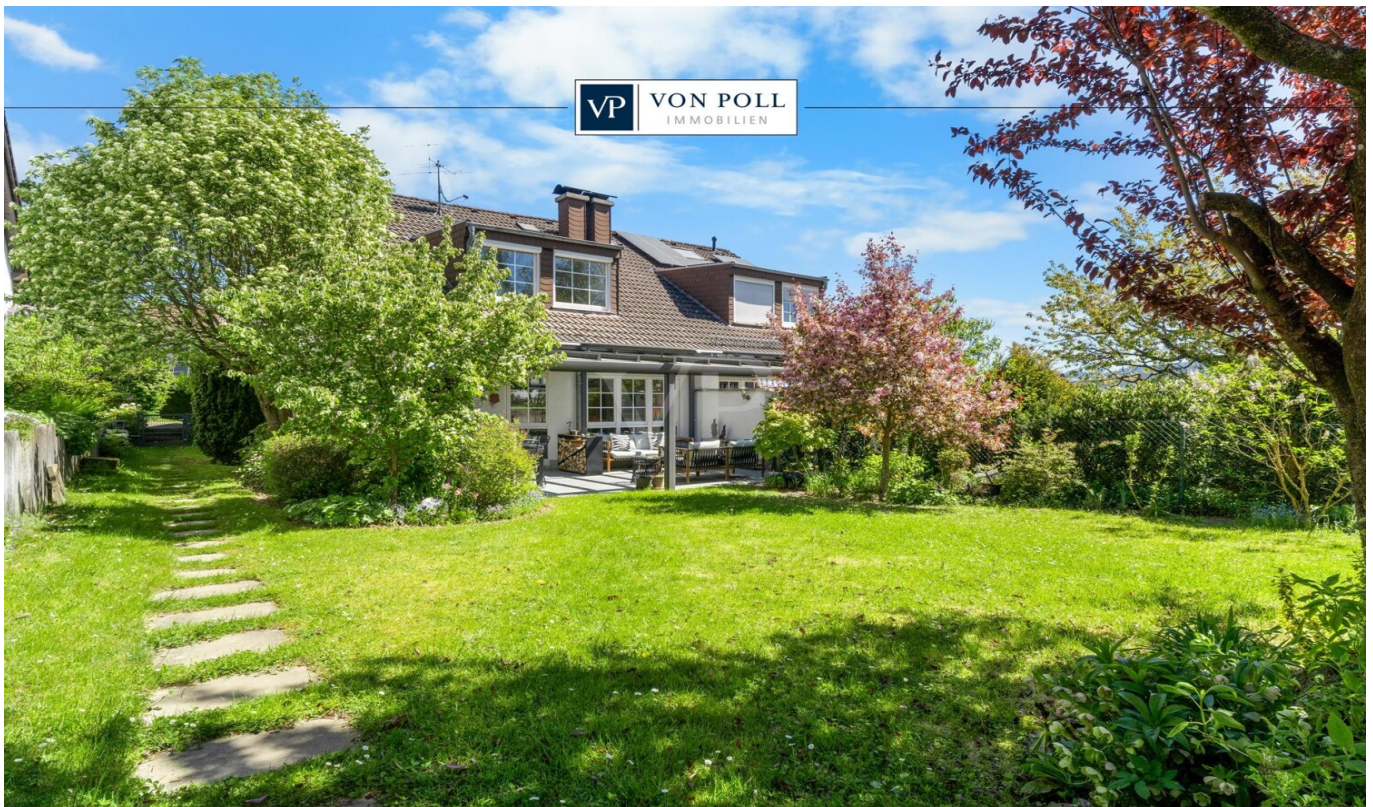


Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

# Charmantes Familienhaus in ruhiger Natur- Lage

Objektnummer: 26003021



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN**

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

**Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26003021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 157,87 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>97.26 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>14.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1990</b>

Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - 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](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)

**Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1990 errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 575 m<sup>2</sup> ein attraktives Wohnangebot für unterschiedlichste Lebenssituationen. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die freundlich gestaltete Hauseingangsseite mit Treppe und bepflanztem Vorgarten ins Auge. Das Gesamtbild der Außenanlage wird durch eine an das Gebäude angrenzende, gepflegte Grünfläche mit altem Baumbestand ergänzt, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erholung und Aktivitäten im Freien eröffnet. Ein besonderes Highlight bildet zudem die großzügig überdachte Terrasse mit gläserner Überdachung und gemütlicher Sitzgelegenheit, die nahtlos in den Garten übergeht und vielfältige Gelegenheiten für gesellige Stunden im Freien bietet.

Der Innenraum überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept. Der zentrale Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch helle, weitläufige Räume mit großflächigen Fenstern und Zugang zur Terrasse aus. Das Herzstück dieses Bereiches bildet ein Kamin und schafft eine angenehme Atmosphäre in den Abendstunden. Die Echtholzparkett im Wohn- und Essbereich verleihen dem Raum eine harmonische Ausstrahlung. Die moderne, offene Aufteilung des Erdgeschosses, in der Wohn-, Essbereich und Küche optisch verbunden sind, sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und einen großzügigen Raumeindruck.

Die Küche ist mit weißen Einbaumöbeln und einer eleganten Arbeitsfläche ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie moderne Elektrogeräte. Die großen Fensterflächen sorgen auch hier für einen hellen und einladenden Eindruck.

Über eine elegante Holztreppe mit weißem Metallgeländer gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich die Schlafräume, darunter ein Schlafzimmer mit großen Fenstern. Die Gestaltung der Zimmer ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinder-, Gästezimmer oder Arbeitsbereiche.

Das Badezimmer im Obergeschoss punktet durch eine bodengleiche Dusche sowie eine moderne Waschtischanlage mit Spiegelschrank und großzügiger Beleuchtung. Die hochwertige Fliesenauswahl in neutralen Tönen unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck. Insgesamt gibt es im Haus zwei vollwertige Schlafzimmer.

Ergänzend stehen zwei Garagen, sowie ein Carport auf dem Grundstück zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend mit Weitblick ins Grüne

und angenehmem Umfeld.

**Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch Größe, Flexibilität und Ausstattung und empfiehlt sich für Interessenten, die Wert auf komfortables Wohnen und einen gepflegten Garten legen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN**

## **Ausstattung und Details**

- **Exklusive Mikrolage in Glashütten / Schloßborn**
- **Attraktives, kompaktes Grundstück**
- **Nähe zum Wald**
- **Massive Bauweise**
- **Zeitgemäßer Grundriss (Ideal für die Familie mit +2 Kindern)**
- **Carport, Garage und Außenstellplätze vorhanden**
- **Rollläden an den Fenstern**
- **Gemütliche Pergola mit Sichtschutz**
- **Einbauküche, geöffnet aus 2020**
- **Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin**
- **Parkettböden**
- **Obergeschoss mit schönen Kinderzimmern**
- **Glasfaseranschluss in der Straße**
- **Bad im Jahr 2019 modernisiert (bodentiefe Dusche, WC, Waschtisch) Insgesamt zwei vollwertige Badezimmer**
- **Großes, wohnlich nutzbares Zimmer (ca. 30qm) im Untergeschoss**
- **Gepflegter Gesamtzustand**

**Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - 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: 26003021 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26003021 - 61479 Glashütten - 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)**