

Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

# Your new home for well-being – spacious, modern, easy to maintain

*Property ID: 25003004*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 329,33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 613 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25003004                              |
| Living Space         | ca. 329,33 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1976                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 649.000 EUR                                                                         |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Condition of property | Well-maintained                                                                     |
| Construction method   | Solid                                                                               |
| Usable Space          | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                               |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 04.03.2035 | Final Energy Demand                                  | 191.40 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | F                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1976                      |

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## The property



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## A first impression

Welcome to your new dream home! This detached single-family house in an idyllic, natural setting offers not only ample space for the whole family, but also an unparalleled lifestyle that perfectly combines relaxation and comfort. Built in 1972 on a well-maintained 613 m<sup>2</sup> plot, this property impresses with its 350 m<sup>2</sup> of living space and a thoughtfully designed layout that offers a variety of design possibilities. The expansive, lovingly landscaped garden captivates with its picturesque views and an inviting outdoor fireplace – the ideal place to unwind on balmy evenings and enjoy unforgettable hours outdoors. On the bright ground floor, you are welcomed by an open-plan living and dining area, which, along with a separate, cozy sitting room with a fireplace, invites you to relax and spend quality time with your family. The modern kitchen features a spacious, practical pantry and underscores the high standard of living offered by this property. A children's room and an additional bedroom with an en-suite bathroom complete the offerings on this level and provide flexible usage options. The upper floor adds a new dimension: numerous skylights flood the two bedrooms with natural light, creating a bright and inviting atmosphere. A further spacious master room with direct access to the loggia offers you the opportunity to realize your individual living dreams – whether as a retreat, a home office, or a creative space for your hobbies. An additional, high-quality bathroom provides added comfort and underscores the functionality of this floor. The spacious basement offers countless possibilities for personalization – whether as a modern fitness room, an inspiring hobby room, or a stylishly furnished home studio. A particular highlight is the integrated sauna with steam room, creating an exclusive oasis of well-being right at home. This property combines exclusive living, versatile usage concepts, and a natural setting to create a lifestyle that is second to none. See for yourself this unique opportunity and experience how your dream home becomes a reality!

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## All about the location

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.

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Other information

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 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.

Property ID: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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