

Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Detached single-family house with unobstructed panoramic views and a dreamlike garden

*Property ID: 25003036*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 715.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 188,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 823 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

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

Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## At a glance

Property ID	25003036
Living Space	ca. 188,66 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1973
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	715.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2004
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	150.86 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973



Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## The property





Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## The property



Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## The property





Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

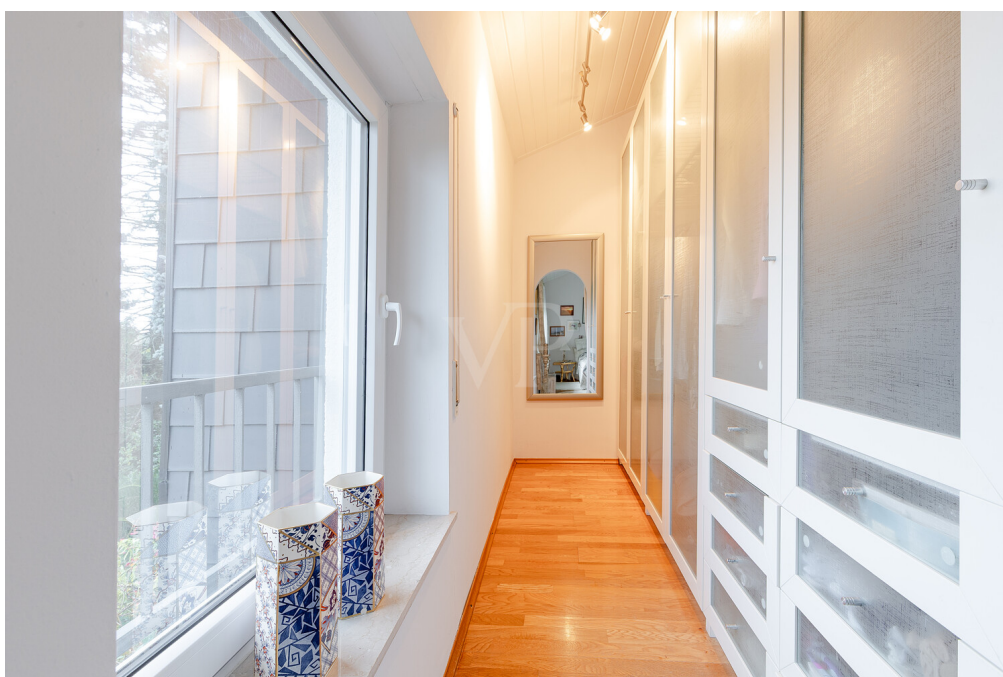
## The property





Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## The property



Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## The property





Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## The property





Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## 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)

Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## The property

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)

Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## A first impression

This lovingly maintained detached house is situated in one of Glashütten's most sought-after locations – a place where tranquility, nature, and a spacious living environment blend harmoniously. Anyone who values ample space, well-designed floor plans, and a high degree of privacy will feel right at home here. Built in 1973 using solid construction methods, the house sits on a beautifully landscaped plot of approximately 823 m<sup>2</sup>. The unobstructed views across the adjacent fields lend the property a special sense of openness and lightness. The approximately 190 m<sup>2</sup> of living space, comprising six well-proportioned rooms, offers a living concept that caters to a variety of lifestyles. The heart of the house is the bright and inviting living area: large windows flood the interior with natural light and offer views of the surrounding greenery. On cooler days, both the fireplace and the cozy tiled stove create a warm and inviting atmosphere – a place to arrive and recharge. Directly adjacent is the open-plan dining area, perfect for shared meals, conversations, and convivial evenings. The separate fitted kitchen offers culinary delights for aspiring chefs. Three flexibly designed bedrooms and a practical dressing area complete the living space – ideal for families, guests, or home office solutions. Three timelessly designed bathrooms ensure everyday comfort. Furthermore, the tiled floors, interior doors, staircase, and terrace were modernized in 2004 – all in excellent condition. The basement, with its separate entrance, offers additional possibilities, whether for hobbies, an office, or guest accommodation. A particular highlight is the sauna area with its stylish mosaic foot bath – a real plus for anyone who values relaxation and well-being. The house is also in impressive technical condition: the roof was renewed in 2003, the efficient Weishaupt gas central heating system dates from 2012, and the double-glazed PVC windows from 2013 contribute to good energy efficiency. Overall, the features meet a solid, contemporary standard. The property itself offers numerous secluded spots and space for individual dreams. Enjoy sunny hours outdoors on the spacious terrace. A garden shed, a greenhouse, and a gazebo perfectly complement the leisure options. Two outdoor parking spaces and a garage, as well as a parking space in front of the garage, provide ample space for your vehicles. The house is ideally suited for families or couples seeking a well-maintained, spacious home in an attractive location. We cordially invite you to experience this exceptional property firsthand during a personal viewing and look forward to your written inquiry!



Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Details of amenities

- Besonders gute Mikrolage in Glashütten
- Unverbaubarer Blick (auf die Felder)
- Attraktiv angelegtes Grundstück, uneinsehbar
- Heller Wohnbereich
- Großzügiger Essbereich
- Kamin
- Kachelofen
- Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz
- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Ankleidebereich
- Wellnesbereich mit Sauna und Dusche
- Mosaik Fußbad
- Geräumiger, trockener Keller
- Separater Eingang zum Keller
- Einbauküche
- Garage
- 2 Stellplätze
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- Pavillion

Property ID: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## All about the location

Glashütten ist eine Gemeinde mit den Ortsteilen Glashütten, Oberems und Schloßborn.

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 gelangt man in etwa 20 bis 25 Minuten in die Frankfurter Innenstadt und ist somit auch schnell am Rhein-Main-Flughafen.

Auch die Landeshauptstadt Wiesbaden erreicht man in nur 20 Minuten.

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: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 150.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## 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)