

Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

# Tu nuevo hogar para el bienestar: espacioso, moderno y de fácil mantenimiento

Número de propiedad: 25003004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 329,33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 613 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## De un vistazo

Número de propiedad	25003004
Superficie habitable	ca. 329,33 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	04.03.2035	Demanda de energía final	191.40 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad





Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad





Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad





Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad





Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad





Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad





Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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)



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propiedad



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Una primera impresión

¡Bienvenido a la casa de sus sueños! Esta casa unifamiliar, ubicada en un idílico entorno natural, ofrece no solo amplio espacio para toda la familia, sino también un estilo de vida inigualable que combina a la perfección relajación y comodidad. Construida en 1972 sobre una parcela de 613 m<sup>2</sup> bien cuidada, esta propiedad impresiona con sus 350 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una distribución cuidadosamente diseñada que ofrece una gran variedad de posibilidades de diseño. El amplio y cuidado jardín cautiva con sus pintorescas vistas y una acogedora chimenea exterior: el lugar ideal para relajarse en las cálidas tardes y disfrutar de horas inolvidables al aire libre. En la luminosa planta baja, le da la bienvenida un salón-comedor de planta abierta que, junto con una acogedora sala de estar independiente con chimenea, le invita a relajarse y a pasar tiempo de calidad en familia. La moderna cocina, con una amplia y práctica despensa, subraya el alto nivel de vida que ofrece esta propiedad. Una habitación infantil y un dormitorio adicional con baño en suite completan la oferta de esta planta y ofrecen opciones de uso flexibles. La planta superior añade una nueva dimensión: numerosos tragaluces inundan de luz natural los dos dormitorios, creando un ambiente luminoso y acogedor. Un espacioso dormitorio principal con acceso directo a la logia le ofrece la oportunidad de hacer realidad sus sueños de vida, ya sea como un refugio, una oficina en casa o un espacio creativo para sus aficiones. Un baño adicional de alta calidad proporciona mayor comodidad y realza la funcionalidad de esta planta. El espacioso sótano ofrece innumerables posibilidades de personalización, ya sea como un moderno gimnasio, una inspiradora sala de ocio o un estudio amueblado con estilo. Una característica destacada es la sauna integrada con baño de vapor, que crea un exclusivo oasis de bienestar en casa. Esta propiedad combina una vida exclusiva, conceptos de uso versátiles y un entorno natural para crear un estilo de vida inigualable. ¡Convénzase usted mismo de esta oportunidad única y experimente cómo la casa de sus sueños se hace realidad!

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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