

Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

# Votre nouvelle maison dédiée au bien-être – spacieuse, moderne et facile d'entretien

**CODE DU BIEN: 25003004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 329,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 613 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003004	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 329,33 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Année de construction	1976	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2035	Consommation d'énergie	191.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison de rêve ! Cette maison individuelle, nichée dans un cadre naturel idyllique, offre un espace généreux pour toute la famille et un style de vie incomparable, alliant détente et confort. Construite en 1972 sur un terrain de 613 m<sup>2</sup> parfaitement entretenu, cette propriété séduit par ses 350 m<sup>2</sup> habitables et son agencement bien pensé, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le vaste jardin paysager, véritable havre de paix, séduit par ses vues pittoresques et sa cheminée extérieure accueillante – l'endroit idéal pour se détendre lors des douces soirées d'été et profiter de moments inoubliables en plein air. Au rez-de-chaussée lumineux, un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, ainsi qu'un salon séparé et chaleureux avec cheminée, vous invitent à la détente et aux moments privilégiés en famille. La cuisine moderne, dotée d'un cellier spacieux et fonctionnel, témoigne du haut niveau de confort offert par cette propriété. Une chambre d'enfant et une chambre supplémentaire avec salle de bains privative complètent ce niveau et offrent une grande flexibilité d'aménagement. L'étage supérieur apporte une nouvelle dimension : de nombreux puits de lumière inondent les deux chambres de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. Une suite parentale spacieuse, avec accès direct à la loggia, vous offre la possibilité de réaliser vos rêves d'aménagement : un refuge, un bureau ou un espace créatif dédié à vos loisirs. Une salle de bain supplémentaire, haut de gamme, apporte un confort accru et souligne la fonctionnalité de cet étage. Le vaste sous-sol offre d'innombrables possibilités de personnalisation : salle de fitness moderne, salle de loisirs inspirante ou studio d'artiste élégamment aménagé. Le sauna intégré avec hammam constitue un atout majeur, créant une oasis de bien-être exclusive à domicile. Cette propriété allie un cadre de vie exclusif, des espaces modulables et un environnement naturel pour un style de vie incomparable. Saisissez cette opportunité unique et voyez comment la maison de vos rêves devient réalité !

**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Détails des commodités

- Idyllisches Grundstück
- Heller Wohn- und Essbereich
- Kaminzimmer
- Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz
- Sauna
- Geräumiger Keller
- Außenkamin auf der Terrasse
- Loggia mit perfektem Blick
- Einbauküche
- Garage
- Gartenhaus

**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

#### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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