

Glashütten – GH-ALLGEMEIN

# Maison individuelle avec vue panoramique imprenable et jardin de rêve

**CODE DU BIEN: 25003036**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 715.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 823 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

- 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: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003036	Prix d'achat	715.000 EUR
Surface habitable	ca. 188,66 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	6	Modernisation / Rénovation	2004
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1973	Surface de plancher	ca. 86 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	150.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



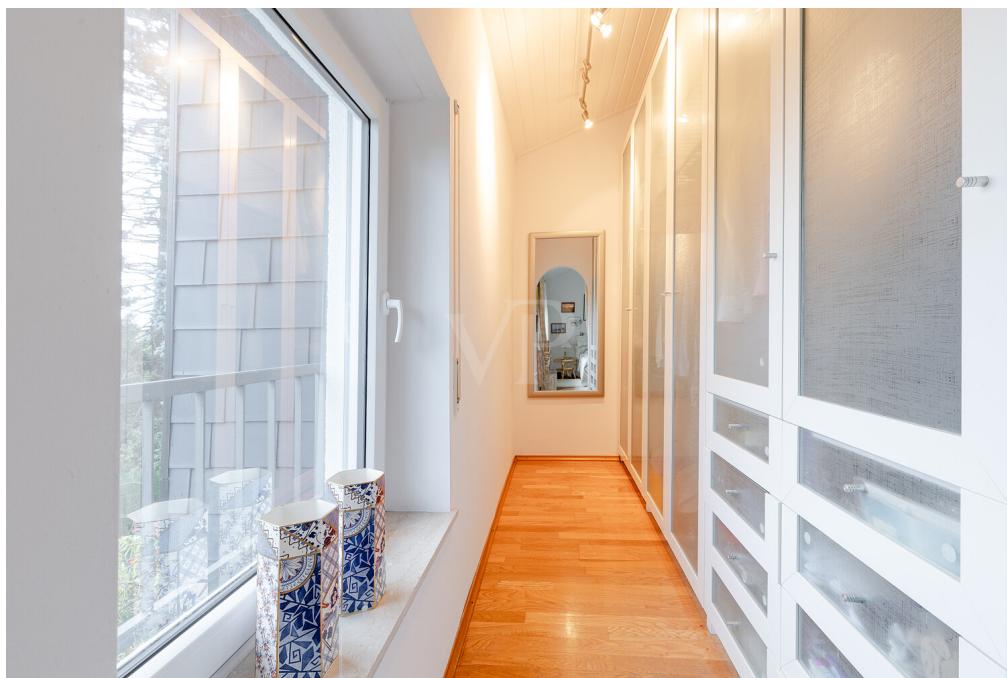
CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La propriété

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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## Une première impression

Cette maison individuelle, entretenue avec soin, se situe dans l'un des quartiers les plus prisés de Glashütten, un lieu où calme, nature et espace de vie généreux se conjuguent harmonieusement. Ceux qui apprécient les grands espaces, les plans bien conçus et une grande intimité s'y sentiront comme chez eux. Construite en 1973 selon des méthodes de construction robustes, la maison est implantée sur un terrain magnifiquement paysagé d'environ 823 m<sup>2</sup>. La vue imprenable sur les champs environnants confère à la propriété une impression d'ouverture et de luminosité exceptionnelles. Les quelque 190 m<sup>2</sup> habitables, répartis en six pièces aux proportions harmonieuses, offrent un concept de vie adapté à différents modes de vie. Le cœur de la maison est un séjour lumineux et accueillant : de grandes fenêtres inondent l'intérieur de lumière naturelle et offrent une vue sur la verdure environnante. Aux heures plus fraîches, la cheminée et le poêle en faïence créent une atmosphère chaleureuse et conviviale, un véritable havre de paix. Juste à côté se trouve la salle à manger ouverte, idéale pour partager des repas, des conversations et des soirées conviviales. La cuisine équipée séparée offre un espace de détente idéal pour les cuisiniers amateurs. Trois chambres à l'agencement flexible et un dressing pratique complètent l'espace de vie, parfait pour les familles, les invités ou pour aménager un bureau à domicile. Trois salles de bains au design intemporel assurent un confort optimal au quotidien. De plus, les sols carrelés, les portes intérieures, l'escalier et la terrasse ont été modernisés en 2004 et sont en excellent état. Le sous-sol, avec son entrée indépendante, offre des possibilités supplémentaires, que ce soit pour des loisirs, un bureau ou un logement d'invités. L'espace sauna, avec son élégant bain de pieds en mosaïque, est un véritable atout pour les amateurs de détente et de bien-être. La maison est également en excellent état technique : la toiture a été refaite en 2003, le système de chauffage central au gaz Weishaupt date de 2012 et les fenêtres PVC double vitrage de 2013 contribuent à une bonne performance énergétique. Dans l'ensemble, les prestations répondent à des standards contemporains solides. La propriété offre de nombreux espaces intimes et la possibilité de réaliser ses rêves. Profitez des beaux jours sur la spacieuse terrasse. Un abri de jardin, une serre et une tonnelle complètent parfaitement les espaces de loisirs. Deux places de parking extérieures et un garage, ainsi qu'une place de parking devant le garage, offrent un espace généreux pour vos véhicules. Cette maison est idéale pour les familles ou les couples recherchant une maison spacieuse et bien entretenue dans un quartier prisé. Nous vous invitons cordialement à découvrir ce bien exceptionnel lors d'une visite privée et restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## Plus d'informations

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 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: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## 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)