

Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

# Un havre de paix pour les familles : Maison jumelée bien entretenue avec un magnifique jardin dans un quartier recherché

CODE DU BIEN: 25003034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 286 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25003034 - 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: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003034
Surface habitable	ca. 115 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	86.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## 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: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété

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)



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

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

**CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Une première impression

Charmante maison jumelée dans un quartier résidentiel de choix, idéal pour les familles – votre nouvelle maison, synonyme de bien-être garanti ! Construite en 1993, cette maison jumelée bien entretenue se situe dans un quartier résidentiel très prisé, calme et verdoyant, bénéficiant d'excellentes liaisons de transport. Avec environ 115 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain facile d'entretien d'environ 286 m<sup>2</sup>, cette maison offre tout ce dont les familles et les couples peuvent rêver : espace, luminosité et une atmosphère agréable. Grâce à ses baies vitrées, la maison est baignée de lumière et accueillante. Son agencement bien pensé, réparti sur plusieurs niveaux, offre de multiples possibilités. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une entrée chaleureuse, des toilettes invités, une cuisine équipée avec électroménager et un vaste séjour/salle à manger donnant sur la terrasse et le jardin paysager – parfait pour se détendre en plein air. À l'étage, vous trouverez une grande chambre parentale avec accès au balcon et une vue magnifique, une chambre d'enfant et une salle de bains avec douche, baignoire et lumière naturelle. Le dernier étage comprend une chambre d'enfant supplémentaire ou une suite parentale, un espace bureau en mezzanine et une salle de bain additionnelle – idéal pour les familles nombreuses ou les invités. Le sous-sol bénéficie d'une belle hauteur sous plafond, d'une salle de loisirs, d'espaces de rangement et d'une buanderie. On y trouve également des volets roulants, un système de chauffage moderne installé en 2006, un abri de jardin et une place de parking extérieure. Une place de parking souterrain est disponible à l'achat pour 25 000 €. La propriété est en excellent état et jouit d'un emplacement très recherché – à deux pas de la piscine extérieure, de l'arrêt de bus et d'autres équipements de loisirs. Le jardin, facile d'entretien, offre un vaste espace pour jouer, jardiner et se détendre. En résumé : une maison moderne et bien conçue, idéalement située – parfaite pour les familles qui privilégient le confort, la luminosité et la qualité de vie. Cette maison jumelée allie harmonieusement charme, fonctionnalité et emplacement.

**CODE DU BIEN: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Détails des commodités

- Bodentiefe Fenster
- Schöne Terrasse
- Pflegeleichtes Grundstück, trotzdem genügend Platz
- Begehrte Mikrolage in familienfreundlicher Umgebung, unweit vom Freibad und dem Busplatz
- Gartenhütte
- Gut nutzbarer, moderner Grundriss
- Rollläden vorhanden
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gäste WC
- Badezimmer mit Dusche und Wanne und Tageslicht
- Großzügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon und tollem Ausblick
- Zwei Kinderzimmer vorhanden
- Galertiartiger Arbeitsbereich
- Helles und freundliches Haus
- Heizungsanlage aus 2006
- Sehr gepflegter Gesamtzustand der Immobilie
- Kellerräume mit überhohen Decken
- Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz



**CODE DU BIEN: 25003034 - 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 kürzester Zeit 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: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



CODE DU BIEN: 25003034 - 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)