

Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Familienfreundliches Wohnen mit großer Sonnenterrasse und Energieeffizienzklasse B

**CODE DU BIEN: 26003032**



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

**PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 188 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

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

**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## En un coup d'œil

|                               |                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26003032</b>                                  |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 116 m²</b>                                |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>                           |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4.5</b>                                       |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                                         |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                                         |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1993</b>                                      |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre, 1 x Parking souterrain</b> |

|                                     |                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>439.000 EUR</b>                                                                |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison en bande de tête</b>                                                    |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2013</b>                                                                       |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                   |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                     |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 53 m²</b>                                                                  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>                                 |

**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 17.12.2034           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 64.40 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | B                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1993                                     |

**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - 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: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - 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)



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel

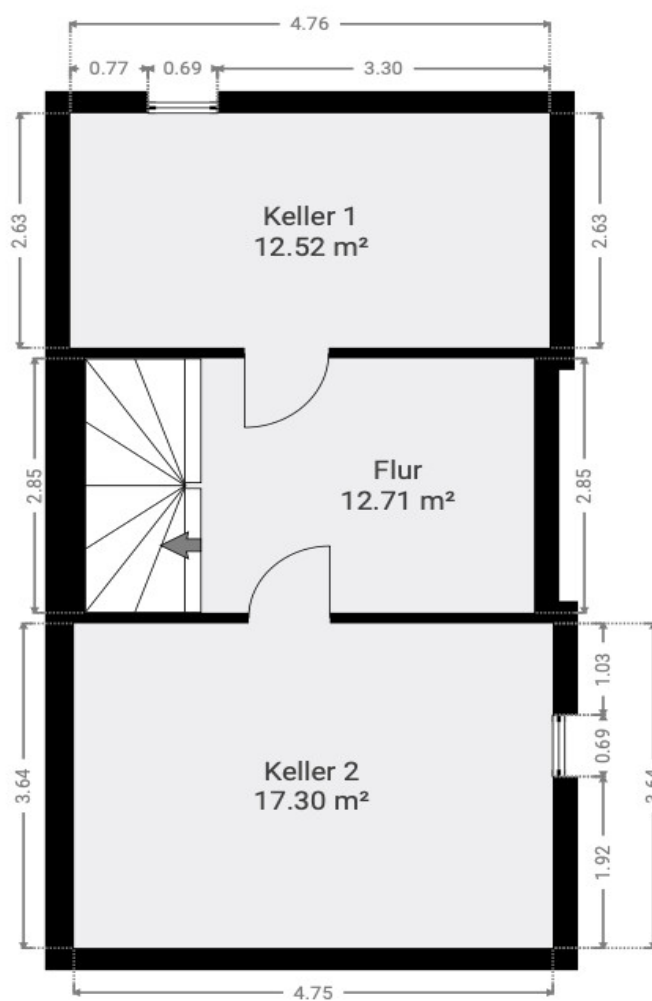


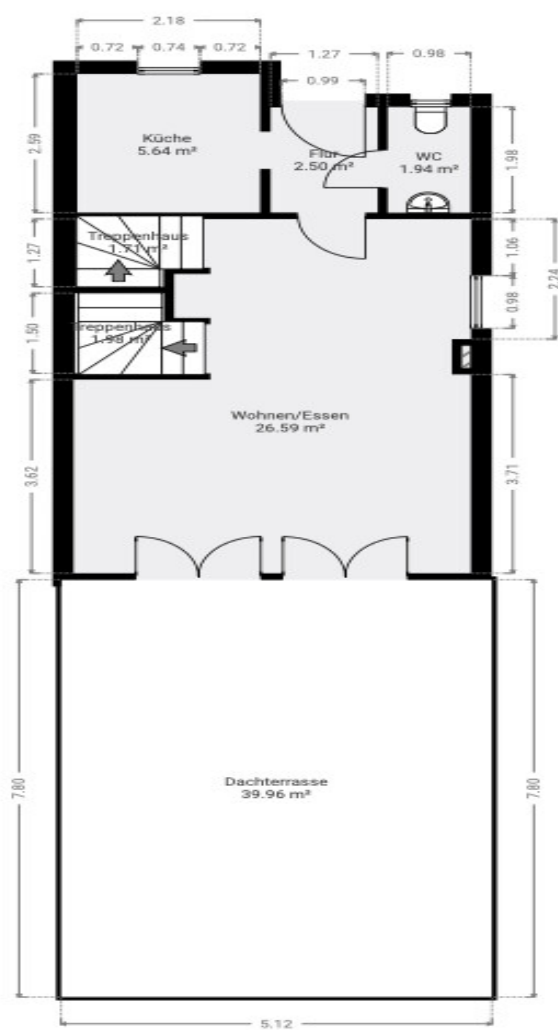
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

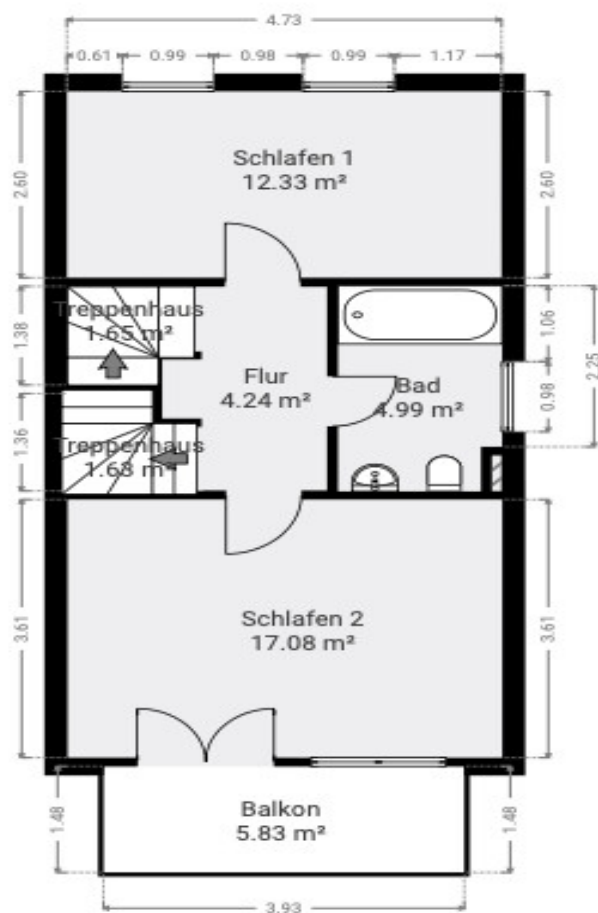
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

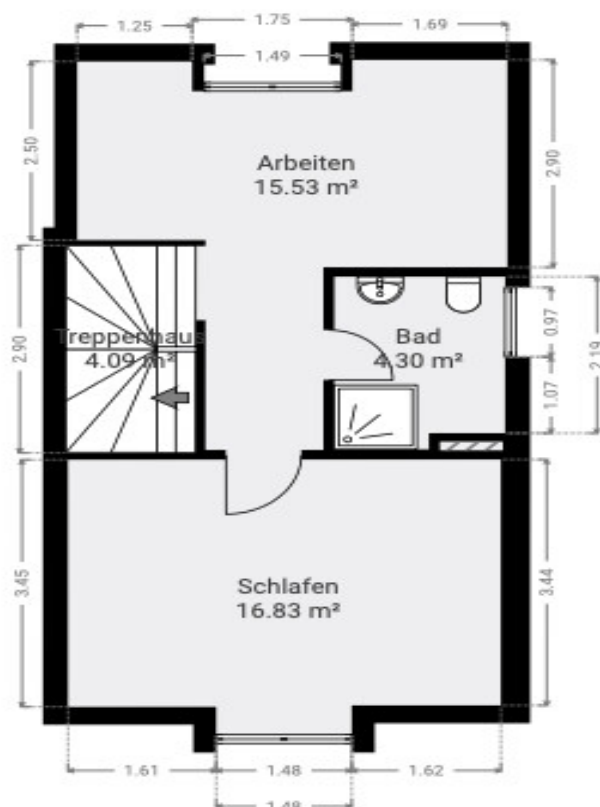
CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Une première impression

Dieses gepflegte Familienhaus aus dem Jahr 1993 verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für Familie, Homeoffice und persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Auf vier Ebenen stehen ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vier Zimmer und zusätzlich rund 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Das ca. 188 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt insbesondere durch seine außergewöhnlich großzügige und pflegeleichte Sonnenterrasse.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Mehrere Fenstertüren sorgen für eine freundliche Atmosphäre und schaffen einen direkten Übergang auf die nahezu 40 m<sup>2</sup> große Terrasse. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich mit viel Platz für eine komfortable Sitzgruppe, Sonnenliegen, Pflanzen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine separate Küche mit Einbauküche, der Eingangsbereich sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das größere Zimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und eröffnet einen angenehmen Blick über die umliegende Bebauung. Ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne steht auf dieser Etage ebenfalls zur Verfügung.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein weiteres Schlafzimmer, einen offenen Galerie- beziehungsweise Arbeitsbereich und ein zweites Tageslichtbadezimmer mit Dusche. Damit eignet sich diese Ebene hervorragend als eigener Bereich für ein älteres Kind, als Gästebereich oder als Kombination aus Homeoffice und privatem Rückzugsort.

Das Kellergeschoss bietet großzügige Abstell-, Hauswirtschafts- und Nutzungsmöglichkeiten. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Freistellplatz runden das Angebot ab. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2013 modernisiert. Mit einem Endenergieverbrauch von 64,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und der Energieeffizienzklasse B verfügt das Haus über erfreulich gute Energiewerte.

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Ortslage von Schloßborn und überzeugt durch ihre begehrte Mikrolage, in nur wenigen Schritten erreichen Sie das Freibad, den Busplatz und den Caromberg Platz. Grundschule, Kindergarten und verschiedene Sportangebote liegen ebenfalls in der näheren Umgebung. Busverbindungen nach Königstein und Eppstein sowie die Nähe zur Natur des Taunus machen den Standort besonders für Familien, Paare und Berufspendler interessant.

**Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit flexibler  
Raumaufteilung, großzügigem Außenbereich und guter Energieeffizienz suchen.**

**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Détails des commodités

- Gepflegtes Familienhaus / sofort bezugsfähig
- Massive Bauweise
- Baujahr 1993
- Satteldach
- Ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 188 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 4,5 Zimmer
- Drei separate Schlafzimmer
- Offener Galerie- und Arbeitsbereich im Dachgeschoss
- Raumangebot auf vier Ebenen
- Heller Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse
- Großzügige Dach- beziehungsweise Sonnenterrasse
- Terrassenfläche laut Grundriss ca. 39,96 m<sup>2</sup>
- Pflegeleicht gestalteter Außenbereich
- Zusätzlicher Balkon im Obergeschoss
- Balkonfläche laut Grundriss ca. 5,82 m<sup>2</sup>
- Balkonzugang vom größeren Schlafzimmer
- Vorhandene Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss mit Badewanne
- Zweites Tageslichtbadezimmer im Dachgeschoss mit Dusche
- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Flexibel nutzbare Galerie für Homeoffice oder Leseecke
- Fliesenböden in verschiedenen Bereichen
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Doppelverglasung
- Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2013
- Gute Energieeffizienzklasse B
- Vollständig unterkellert
- Zwei großzügige Kellerbereiche
- Zusätzliche Abstell- und Hauswirtschaftsflächen
- Tiefgaragenstellplatz
- Zusätzlicher Frestellplatz
- Grundschule und Kindergarten in der näheren Umgebung

- Freibad sowie verschiedene Sportangebote im Ort
- Busverbindungen in Richtung Königstein und Eppstein
- Naturnahe Lage im Taunus

**CODE DU BIEN: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - 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: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Plus d'informations

### 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26003032 - 61479 Glashütten / Schloßborn - 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)**