

Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

# Familienidyll: Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in gefragter Lage

????????? ??????????: 25003034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ??????? ????: 286 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ??? ??????

???????? ??????????	25003034	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 115 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 2,97 % (inkl.
?????????	4.5		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	1993	?????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????????	????????????????????????	ca. 54 m²
	?????? ??????????????,	??????	
	1 x ??????????	????????	?????????, WC
	??????????, 25000		?????????????, ??????,
	EUR (????????)		??????????????????
			?????????, ??????????

???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	86.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.12.2034	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	C
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ?????????





???????? ??????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????



???????? ?????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????





???????? ??: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????





???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ?????????



???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????



???????? ??: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????





???????? ??????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ?????????



??????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????





???????? ??: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????



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)



???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

?? ?????????

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)

???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

## ??? ?????? ???????????

Charmante Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Toplage – Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlgarantie!

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 befindet sich in einer äußerst begehrten, familienfreundlichen Wohnlage – ruhig, grün und dennoch bestens angebunden. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> auf einem pflegeleichten Grundstück von ca. 286 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause alles, was sich Familien und Paare wünschen: Platz, Licht und eine angenehme Atmosphäre.

Dank der bodentiefen Fenster präsentiert sich das Haus hell und freundlich. Der gut durchdachte Grundriss verteilt sich auf mehrere Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, ein Gäste-WC, die Einbauküche mit Elektrogeräten sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Das Obergeschoss beherbergt ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einem herrlichen Ausblick, ein Kinderzimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Tageslicht.

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Kinder- respektive Schlafzimmer, ein galerieartiger Arbeitsbereich sowie ein zusätzliches Badezimmer – ideal für größere Familien oder Gäste.

Das Kellergeschoss überzeugt mit überhohen Decken, einem Hobbyraum, Abstellflächen und einem Hausanschlussraum.

Zur Ausstattung gehören außerdem Rollläden, eine moderne Heizungsanlage aus 2006, eine Gartenhütte sowie ein Außenstellplatz. Ein Tiefgaragenstellplatz ist für 25.000€ ebenfalls erwerblich.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ihre begehrte Mikrolage – nur wenige Gehminuten vom Freibad, Busplatz und weiteren Freizeitmöglichkeiten entfernt.

Das pflegeleichte Grundstück bietet dennoch ausreichend Platz für Spiel, Gartenfreuden und Entspannung.

Fazit:

Ein durchdachtes, modernes Zuhause in bester Lage – ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Licht und Lebensqualität legen. Diese Doppelhaushälfte vereint Charme, Funktionalität und Lage auf harmonische Weise.



???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

???????????????? ???? ?????????

- 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

???????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m²\*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.

???????? ??????????: 25003034 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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