

Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Különálló családi ház akadálytalan panorámával és álomszerű kerttel

VP azonosító: 25003036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 715.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 188,66 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 823 m²

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Áttekintés

VP azonosító	25003036
Hasznos lakótér	ca. 188,66 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	715.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2004
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 86 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	150.86 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



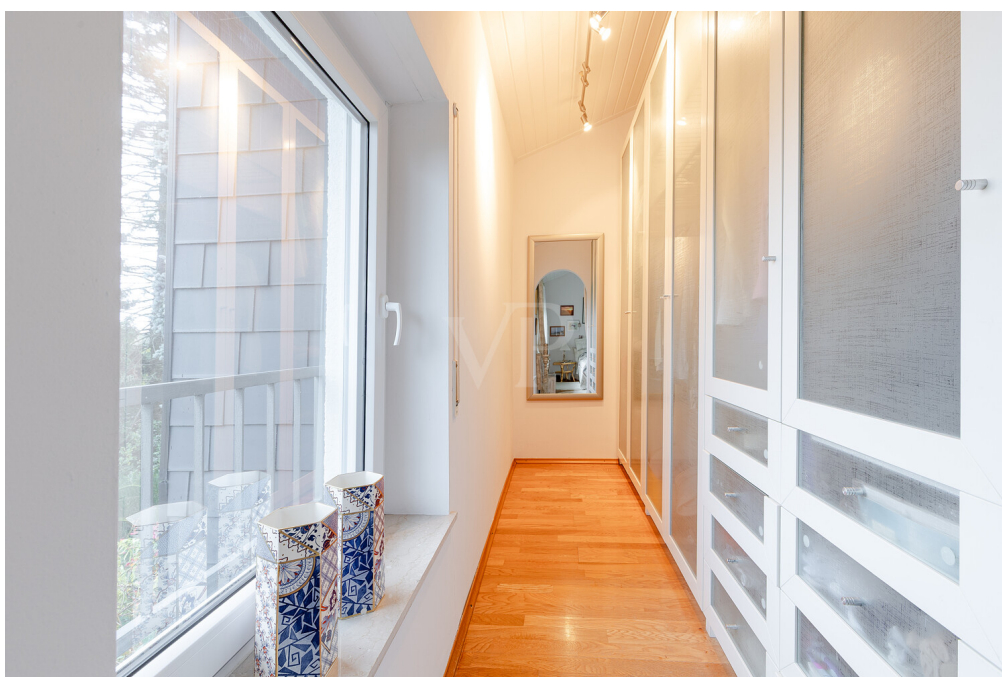
VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az ingatlan

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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Az első benyomás

Ez a szeretettel karbantartott családi ház Glashütten egyik legkeresettebb helyén található – egy olyan helyen, ahol a nyugalom, a természet és a tágas lakókörnyezet harmonikusan keveredik. Bárki, aki értékeli a tágas teret, a jól megtervezett alaprajzokat és a magas fokú magánéletet, otthon fogja érezni magát itt. Az 1973-ban, szilárd építési módszerekkel épült ház egy gyönyörűen parkosított, körülbelül 823 m²-es telken fekszik. A szomszédos mezókra nyíló akadálytalan kilátás különleges nyitottságot és könnyedséget kölcsönöz az ingatlannak. A körülbelül 190 m²-es lakótér, amely hat jól arányos szobából áll, olyan lakberendezési koncepciót kínál, amely a legkülönbözőbb életstílusokhoz igazodik. A ház szíve a világos és hívogató nappali: a nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a belső teret, és kilátást nyújtanak a környező zöld növényzetre. Hűvösebb napokon mind a kandalló, mind a hangulatos cserépkályha meleg és hívogató légkört teremt – egy helyet, ahol megérkezhetünk és feltölthetünk. Közvetlenül mellette található a nyitott területek étkező, amely tökéletes a közös étkezésekhez, beszélgetésekhez és a barátságos estékhez. A különálló, beépített konyha kulináris élvezeteket kínál a feltörekvő szakácsok számára. Három rugalmasan kialakított hálószoba és egy praktikus gardrób szoba teszi teljessé a lakóteret – ideális családok, vendégek vagy otthoni irodai megoldások számára. Három időtlenül megtervezett fürdőszoba gondoskodik a mindennapi kényelméről. Ezenkívül a csempézett padlót, a belső ajtókat, a lépcsőt és a teraszt 2004-ben modernizálták – mindegyik kiváló állapotban van. Az alagsor külön bejárattal további lehetőségeket kínál, legyen szó hobbiról, irodáról vagy vendégszállásról. Különösen érdekes a szaunarészleg a stílusos mozaik lábfürdővel – igazi plusz mindazok számára, akik értékelik a pihenést és a jólétet. A ház műszaki állapota is lenyűgöző: a tetőt 2003-ban újították fel, a hatékony Weishaupt gázfűtés 2012-ből származik, a 2013-as dupla üvegezésű PVC ablakok pedig hozzájárulnak a jó energiahatékonysághoz. Összességében a jellemzők megfelelnek a szilárd, modern szabványoknak. Maga az ingatlan számos félreeső helyet és teret kínál az egyéni álmokhoz. Élvezze a napsütéses órákat a szabadban a tágas teraszon. A kerti fészer, az üvegház és a pavilon tökéletesen kiegészíti a szabadidős lehetőségeket. Két kültéri parkolóhely és egy garázs, valamint a garázs előtti parkolóhely bőséges helyet biztosít járművei számára. A ház ideális családok vagy párok számára, akik egy jól karbantartott, tágas otthont keresnek vonzó helyen. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy személyesen is megtapasztalja ezt a kivételes ingatlant, és várjuk írásos érdeklődését!

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 150.86 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com