

Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La tua nuova casa per il benessere: spaziosa, moderna, facile da mantenere

Codice oggetto: 25003004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 329,33 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 613 m²

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003004	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 329,33 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 80 m ²
Anno di costruzione	1976	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.03.2035	Consumo energetico	191.40 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

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

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa da sogno! Questa casa unifamiliare indipendente, immersa in un idilliaco contesto naturale, offre non solo ampi spazi per tutta la famiglia, ma anche uno stile di vita senza pari che coniuga perfettamente relax e comfort. Costruita nel 1972 su un terreno di 613 m² ben curato, questa proprietà colpisce per i suoi 350 m² di superficie abitabile e una disposizione ben progettata che offre una varietà di possibilità di design. L'ampio giardino, curato con cura, affascina con le sue viste pittoresche e un invitante cammino esterno: il luogo ideale per rilassarsi nelle serate miti e trascorrere ore indimenticabili all'aperto. Al luminoso piano terra, sarete accolti da una zona giorno e pranzo open space che, insieme a un'accogliente soggiorno separato con cammino, vi invita a rilassarvi e trascorrere momenti di qualità con la vostra famiglia. La moderna cucina dispone di una spaziosa e pratica dispensa e sottolinea l'elevato standard abitativo offerto da questa proprietà. Una cameretta per bambini e un'ulteriore camera da letto con bagno privato completano l'offerta di questo piano e offrono opzioni di utilizzo flessibili. Il piano superiore aggiunge una nuova dimensione: numerosi lucernari inondano le due camere da letto di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Un'ulteriore spaziosa camera padronale con accesso diretto alla loggia offre l'opportunità di realizzare i vostri sogni abitativi individuali: come rifugio, ufficio o spazio creativo per i vostri hobby. Un ulteriore bagno di alta qualità offre ulteriore comfort e sottolinea la funzionalità di questo piano. L'ampio seminterrato offre innumerevoli possibilità di personalizzazione: come moderna palestra, stimolante sala hobby o studio arredato con stile. Un punto di forza particolare è la sauna integrata con bagno turco, che crea un'esclusiva oasi di benessere direttamente a casa. Questa proprietà combina uno stile di vita esclusivo, concetti di utilizzo versatili e un ambiente naturale per creare uno stile di vita senza pari. Convincetevi di persona di questa opportunità unica e scoprite come la casa dei vostri sogni diventa realtà!

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Dettagli dei servizi

- Idyllisches Grundstück
- Heller Wohn- und Essbereich
- Kaminzimmer
- Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz
- Sauna
- Geräumiger Keller
- Außenkamin auf der Terrasse
- Loggia mit perfektem Blick
- Einbauküche
- Garage
- Gartenhaus

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Tutto sulla posizione

Die Liegenschaft befindet sich in einer der soliden, sehr familienfreundlichen Mikrolage von Glashütten / Schloßborn im Taunus. Fußläufig erreichen Sie innerhalb von wenigen Gehminuten 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.

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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

Codice oggetto: 25003004 - 61479 Glashütten – GH-SCHLOSSBORN

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein
Tel.: +49 6174 - 25 57 0
E-Mail: koenigstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com