

Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Casa unifamiliare indipendente con vista panoramica libera e giardino da sogno

Codice oggetto: 25003036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 715.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188,66 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 823 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

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

Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003036
Superficie netta	ca. 188,66 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	715.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2004
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 86 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	150.86 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973



Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà





Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà



Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà





Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

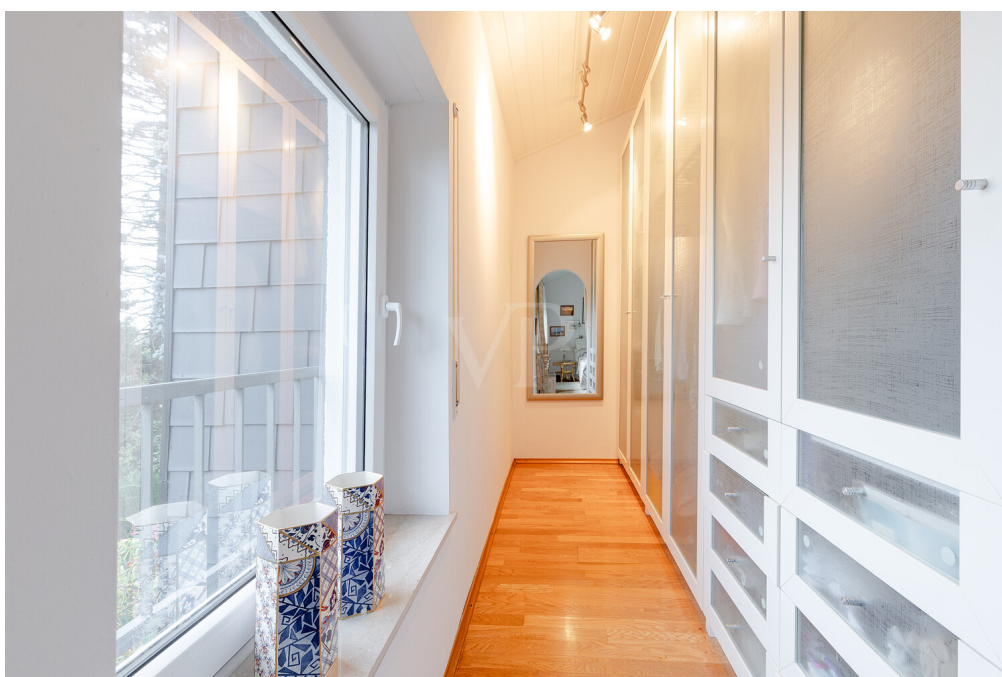
## La proprietà





Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà



Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà





Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà





Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, curata con cura, si trova in una delle zone più ambite di Glashütten, un luogo dove tranquillità, natura e ampi spazi abitativi si fondono armoniosamente. Chiunque apprezzi ampi spazi, planimetrie ben progettate e un elevato grado di privacy si sentirà a casa. Costruita nel 1973 con solidi metodi di costruzione, la casa sorge su un terreno splendidamente curato di circa 823 m<sup>2</sup>. La vista libera sui campi adiacenti conferisce alla proprietà un particolare senso di apertura e luminosità. I circa 190 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, composti da sei stanze ben proporzionate, offrono un concetto abitativo che si adatta a diversi stili di vita. Il cuore della casa è la luminosa e accogliente zona giorno: ampie finestre inondano l'interno di luce naturale e offrono una vista sul verde circostante. Nelle giornate più fresche, sia il camino che l'accogliente stufa in maiolica creano un'atmosfera calda e accogliente, un luogo dove tornare e ricaricarsi. Direttamente adiacente si trova la zona pranzo open space, perfetta per pasti in comune, conversazioni e serate conviviali. La cucina separata attrezzata offre delizie culinarie per aspiranti chef. Tre camere da letto dal design flessibile e una pratica zona guardaroba completano la zona giorno, ideale per famiglie, ospiti o soluzioni home office. Tre bagni dal design senza tempo garantiscono il comfort quotidiano. Inoltre, i pavimenti piastrellati, le porte interne, la scala e la terrazza sono stati modernizzati nel 2004, il tutto in ottime condizioni. Il seminterrato, con ingresso indipendente, offre ulteriori possibilità, sia per gli hobby, sia per un ufficio o per gli ospiti. Un punto forte è la zona sauna con l'elegante pediluvio in mosaico, un vero plus per chi ama il relax e il benessere. La casa è anche in ottime condizioni tecniche: il tetto è stato rinnovato nel 2003, l'efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a gas Weishaupt risale al 2012 e le finestre in PVC con doppi vetri del 2013 contribuiscono a una buona efficienza energetica. Nel complesso, le caratteristiche soddisfano uno standard solido e moderno. La proprietà offre numerosi angoli appartati e spazio per i vostri sogni. Godetevi le ore di sole all'aperto sull'ampia terrazza. Una casetta da giardino, una serra e un gazebo completano perfettamente le opzioni per il tempo libero. Due posti auto esterni e un garage, oltre a un posto auto davanti al garage, offrono ampio spazio per i vostri veicoli. La casa è ideale per famiglie o coppie che cercano una casa spaziosa e ben tenuta in una posizione attraente. Vi invitiamo cordialmente a visitare personalmente questa proprietà eccezionale e non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta scritta!



Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 150.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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