

Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

Großzügiges lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Feldrandlage

Codice oggetto: 26003017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 769.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 933 m²

Codice oggetto: 26003017 - 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: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26003017
Superficie netta	ca. 216 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	769.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 17 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.04 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.04.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



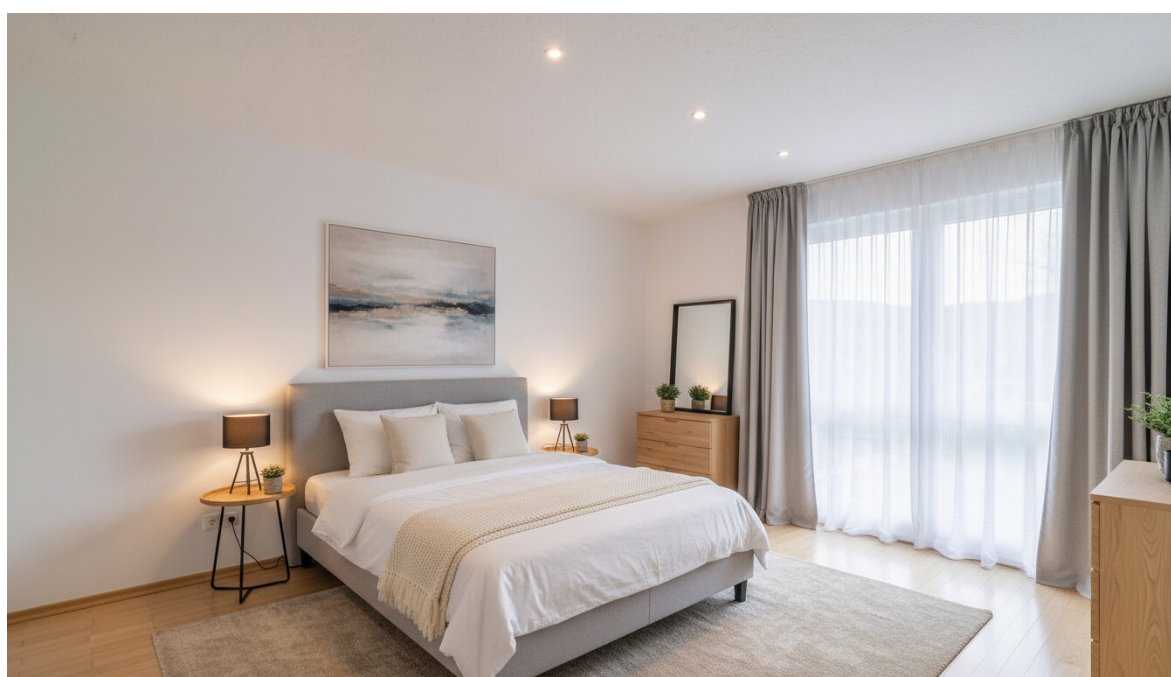
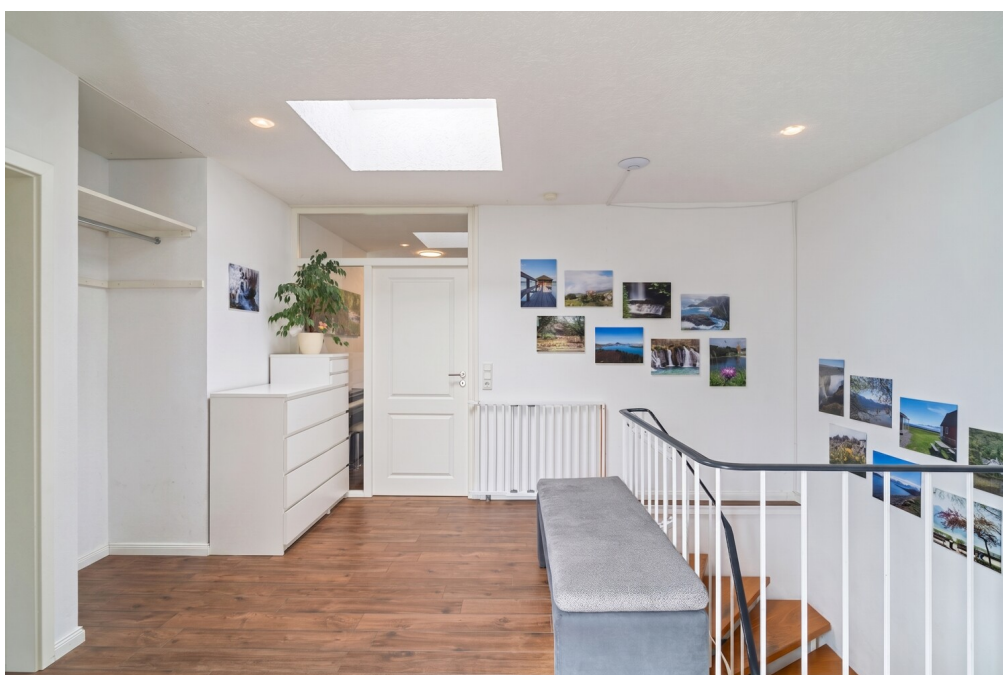
Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

La proprietà



Codice oggetto: 26003017 - 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

Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

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



VON POLL
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

Una prima impressione

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie, es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Auf rund 216 m² Wohnfläche und einem großzügigen komplett eingezäunten Grundstück von ca. 933 m² entfaltet sich ein Zuhause, das Raum für Familie, Rückzug und gemeinsame Momente bietet.

Bereits beim Betreten spürt man: Hier wurde mit Herz und Verstand investiert. Das im Jahr 1978 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren umfassend und mit viel Sorgfalt modernisiert, zuletzt 2025 und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand, der sofort begeistert.

Sechs großzügige Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten: Vier Schlafzimmer bieten Platz für die ganze Familie, Homeoffice oder Gäste. Die durchdachte Raumaufteilung schafft sowohl Rückzugsorte als auch Bereiche für das gemeinsame Leben. Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen dafür, dass Komfort im Alltag hier ganz selbstverständlich ist.

Besonders spürbar wird die Qualität in den Details: Neue elektrische Rollläden (2019) sorgen für Licht, Ruhe und Komfort auf Knopfdruck. Die hochwertigen Bodenbeläge – eine elegante Kombination aus warmem Parkett und modernen Fliesen in Holzoptik – schaffen eine wohnliche, einladende Atmosphäre. Die überarbeitete Elektrik (2021) sowie die moderne Gasbrennwertheizung (2023) geben Ihnen Sicherheit und ein gutes Gefühl für die Zukunft.

Ein echtes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, ein Ort an dem Sie zu jeder Jahreszeit die Natur genießen können. Ob entspannte Stunden mit einem Buch, gesellige Abende oder einfach ein Moment für sich: Hier entsteht Lebensqualität. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt zusätzlich für behagliche Wärme, gerade in den kälteren Monaten.

Auch der Außenbereich lädt zum Verweilen ein: Zwei Terrassen eröffnen unterschiedliche Perspektiven ins Grüne und bieten ideale Plätze für Sonnenstunden, Familienfeste oder laue Sommerabende. Das gesamte Grundstück ist rundherum eingezäunt.

Die Badezimmer wurden modern und mit Blick auf Komfort gestaltet – eines mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, das andere ebenfalls mit großzügiger, bodengleicher Dusche. Hier beginnt und endet jeder Tag mit einem kleinen Hauch von Wellness. Die vorbereitete Möglichkeit für einen Kamin schafft zudem die Option, das Zuhause künftig

um eine besonders gemütliche Atmosphäre zu erweitern.

An warmen Tagen sorgen zwei separat steuerbare Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer für angenehme Frische. Die durchdachte Haustechnik inklusive App Steuerung garantiert dabei jederzeit ein komfortables Wohnklima.

Auch praktisch überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Eine geräumige Garage sowie vier zusätzliche Außenstellplätze bieten reichlich Platz für Fahrzeuge – ideal für Familien oder Gäste.

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause, modernisiert und sofort bezugsbereit, mit viel Raum für Ihre persönlichen Vorstellungen. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Komfort und Lebensqualität auf eine Weise, die man selten findet.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von diesem besonderen Zuhause begeistern, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

Dettagli dei servizi

- Wintergarten
- Parkettboden und Keramikfliesen in Holzoptik
- Vorbereitung für Kamin
- 2 x Klimaanlage (Wohnzimmer & Elternschlafzimmer)
- Bäder saniert in 2022 und 2025
- Rollläden elektrisch in 2019
- Fußbodenheizung im Obergeschoss sowie im Badezimmer des Gartengeschosses
- die Rollläden, Klimaanlage und die Heizung sind über eine App steuerbar
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche
- 2 Terrassen
- Garage sowie 4 zusätzliche Stellplätze

Codice oggetto: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

Tutto sulla posizione

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: 26003017 - 61479 Glashütten - GH-SCHLOSSBORN

Ulteriori informazioni

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.

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: 26003017 - 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