

Glashütten – GH-ALLGEMEIN

# Freistehendes Einfamilienhaus mit unverbaubarem Weitblick & traumhaften Garten

*Número da propriedade: 25003036*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 715.000 EUR • ÁREA: ca. 188,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 823 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Numa vista geral

Número da propriedade	25003036
Área	ca. 188,66 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	715.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2004
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 86 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	150.86 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.11.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973



Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel





Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel



Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel





Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

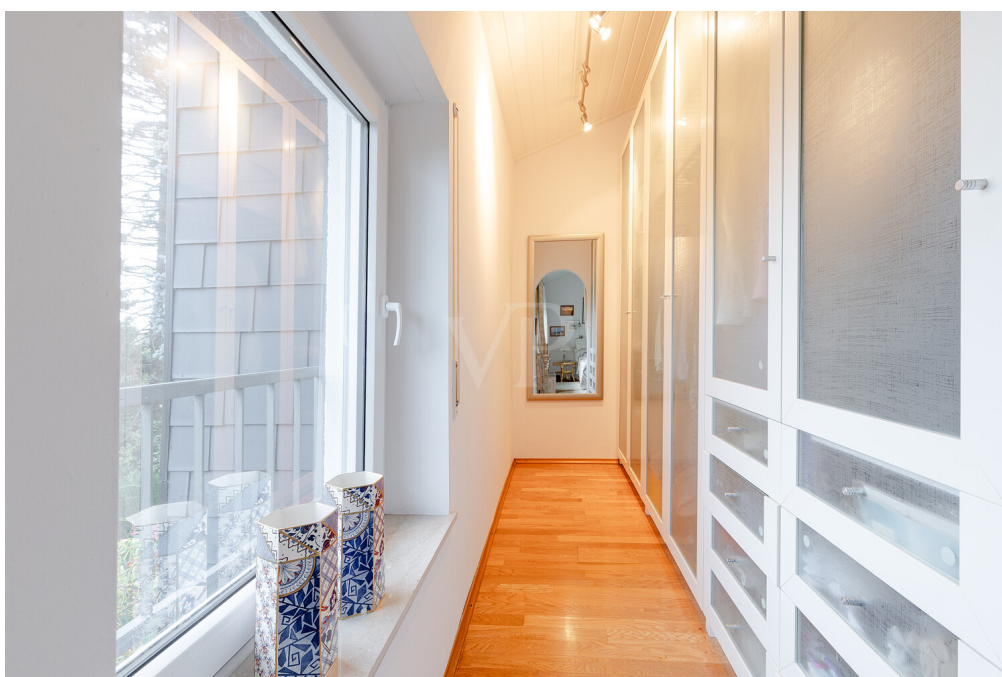
## O imóvel





Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel



Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel





Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel





Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Uma primeira impressão

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten Mikrolagen von Glashütten (direkt) – ein Ort, an dem Ruhe, Natur und ein großzügiges Wohngefühl zu einem harmonischen Ganzen verschmelzen. Wer Wert auf viel Platz, durchdachte Raumstrukturen und ein hohes Maß an Privatsphäre legt, wird sich hier sofort zuhause fühlen. Das Haus wurde 1973 in solider Massivbauweise errichtet und steht auf einem rund 823 m<sup>2</sup> großen, wunderbar eingewachsenen Grundstück. Der freie, unverbaubare Blick über die angrenzenden Felder verleiht diesem Anwesen eine besondere Offenheit und Leichtigkeit.

Auf rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sechs gut geschnittenen Zimmern entfaltet sich ein Wohnkonzept, das verschiedensten Lebensentwürfen gerecht wird. Herzstück des Hauses ist der helle, einladende Wohnbereich: Große Fensterfronten lassen den Innenraum im Tageslicht erstrahlen und öffnen den Blick ins Grüne. An kühleren Tagen sorgen sowohl der Kamin als auch der gemütliche Kachelofen für eine warme, geborgene Atmosphäre – ein Ort zum Ankommen und Auftanken.

Direkt angrenzend befindet sich der offen gestaltete Essbereich, der wie geschaffen ist für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und gesellige Abende. Die separate Einbauküche bietet Hobbyköchen Freude am Kochen.

Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer sowie einen praktischen Ankleidebereich runden das Raumangebot ab – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice-Lösungen.

Drei zeitlos gestaltete Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Zudem wurden im Jahr 2004 die Fliesenböden, die Innentüren, das Treppenhaus und die Terrasse modernisiert – alles in einem sehr gepflegten Zustand. Das Untergeschoss bietet mit seinem separaten Eingang zusätzliche Möglichkeiten, sei es für Hobby, Büro oder Gäste. Ein besonderes Highlight ist der Saunabereich mit stilvollem Mosaik-Fußbad – ein echtes Plus für alle, die Wert auf Entspannung und Wohlbefinden legen.

Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem überzeugenden Zustand: Das Dach wurde 2003 erneuert, die effiziente Gaszentralheizung der Marke Weishaupt stammt aus 2012, und die doppelverglaste Kunststofffenster von 2013 tragen zu einem guten Energieniveau bei. Insgesamt entspricht die Ausstattung einem soliden, zeitgemäßen Standard.



Das Grundstück selbst bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten und Raum für individuelle Träume. Auf der großzügigen Terrasse genießen Sie sonnige Stunden im Freien. Ein Gartenhaus, ein Gewächshaus sowie ein Pavillon erweitern das Freizeitangebot perfekt.

Zwei Außenparkplätze und eine Garage, so wie ein Stellplatz vor der Garage, bieten zudem viel Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein gepflegtes, großzügiges Zuhause in attraktiver Lage suchen.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25003036 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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