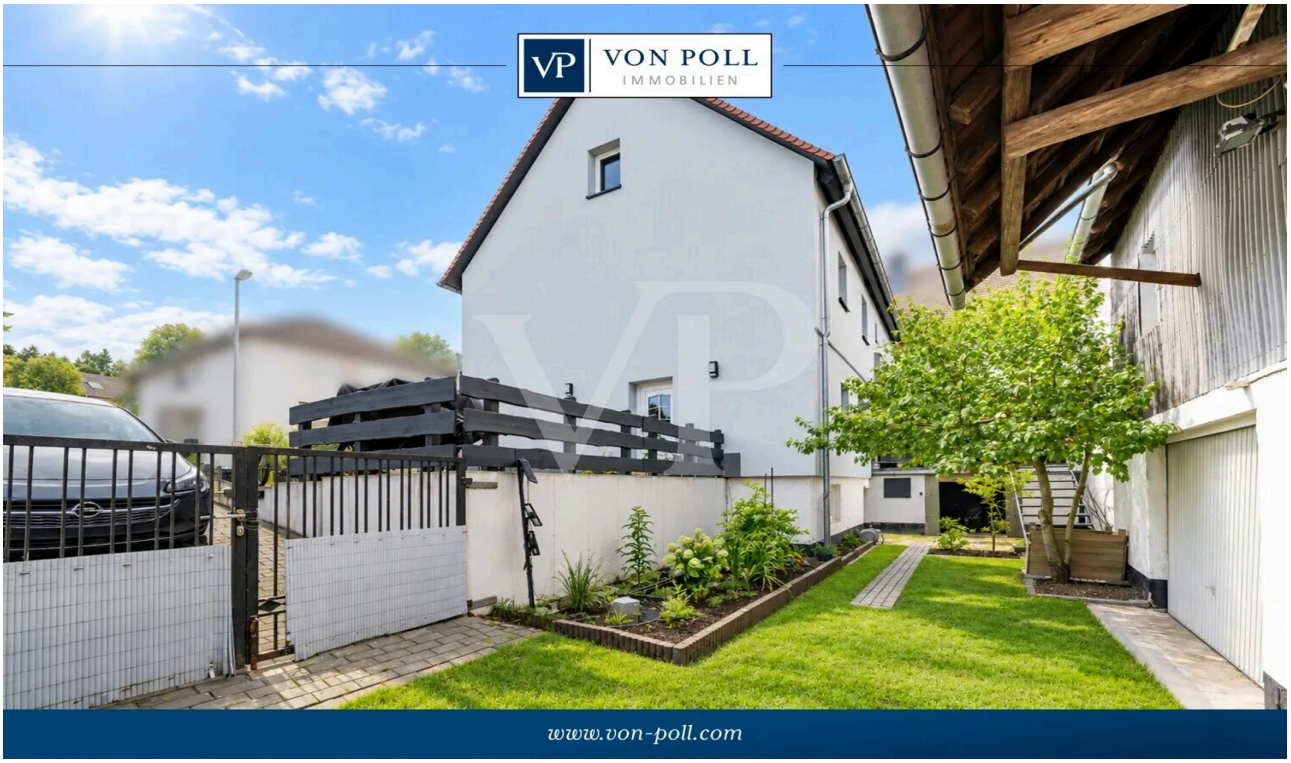
Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Einladendes Stadthaus mit Fachwerkcharme und großzügigem Raumangebot

Objektnummer: 26003034



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168.28 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 276 m²

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Auf einen Blick

Objektnummer	26003034
Wohnfläche	ca. 168.28 m²
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 186 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.09.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	90.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Ein erster Eindruck

Willkommen!

In einem liebevollen Stadthaus, mit teilweise sichtbaren Fachwerk, großzügigen Räumlichkeiten und zahlreichen modernisierten Details bietet es eine reizvolle Kombination aus historischem Flair und vielseitigen Wohnmöglichkeiten.
Ursprünglich um 1900 erbaut und in den Jahren 1923 und 1945 aufgestockt, präsentiert sich die Immobilie heute als ein Haus mit Persönlichkeit. Die Verbindung aus Fachwerk und massiver Bauweise, die vielen Fensterflächen und das großzügige Raumangebot schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Von der Diele aus gelangen Sie in den einladenden Essbereich, der ausreichend Platz für eine große Tafel und gesellige Stunden bietet. Durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten lässt sich das Wohnen besonders in den wärmeren Monaten wunderbar nach draußen erweitern.

Ein außergewöhnliches Detail ist der freistehende Bullerjanofen aus dem Jahr 2012. Seine charakteristische Form mit runder Feuerraumtür und Elementen in Ziegel- und Terrakottaoptik macht ihn zu einem besonderen Blickfang im Esszimmer. Gleichzeitig verleiht er dem Raum eine gemütliche und individuelle Note.

Das angrenzende Wohnzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden. Die geräumige Küche ergänzt das Erdgeschoss und bietet viel Platz für den täglichen Familienalltag.

Auch die Verbindung zwischen den Etagen wurde mit Blick für Details gestaltet. Die Treppe mit weißen Setzstufen, dunklen Trittstufen und integrierter warmweißer Beleuchtung setzt einen modernen Kontrast zur historischen Bausubstanz und zieht sich als wiederkehrendes Gestaltungselement durch das Haus.

Im ersten Obergeschoss stehen Ihnen ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.
Ein Hauptbadezimmer und ein separates WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das zweite Obergeschoss eröffnet weitere Freiräume. Neben einem Gästezimmer mit eigenem Bad en suite befindet sich hier ein großzügiges Zimmer mit Gaube, das sich ganz nach den persönlichen Vorstellungen gestalten lässt.
Ob kreativer Arbeitsbereich, Atelier, Hobbyzimmer oder privater Rückzugsort – die Möglichkeiten sind vielfältig. Hinzu kommt ein schöner Ausblick, der dieser Etage

einen besonderen Charme verleiht.

Nicht nur die Wohnräume, sondern auch die zahlreichen Nebenflächen machen diese Immobilie interessant. Verschiedene Speicherbereiche bieten großzügige Staumöglichkeiten.
Die auf Gartenebene gelegenen Kellerräume eignen sich sowohl zur Aufbewahrung als auch zur Einrichtung einer Werkstatt.
Eine Garage und eine separate Scheune mit Stromanschluss ergänzen das Anwesen und bieten zusätzlichen Platz für unterschiedlichste Bedürfnisse.

Über die Jahre wurde das Haus regelmäßig gepflegt und unter Einbeziehung von Fachleuten für die Sanierung historischer Fachwerkbauten instand gehalten.
So konnte der besondere Charakter der Immobilie über Generationen hinweg bewahrt werden.

Lernen Sie dieses vielseitige Haus bei einer persönlichen Besichtigung kennen und lassen Sie die besondere Atmosphäre auf sich wirken.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Ausstattung und Details

- Attraktive und familienfreundliche Lage
- Schlichtweg lichtdurchflutete Wohnräume
- Vorteilhafte Raumaufteilung
- Schöne große Küche und Haupt Bad mit Eckbadewanne
- Großzügiges Dachgeschoss inkl. Gaube
- Großzügige Sonnenterrasse und Garten
- Zusätzliche Außen- und Innenstauräume
- Genügend Stellplätze und Garage

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 26003034 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Severin Lukas Klier

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com