Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Familienhaus mit Weitblick, großem Garten und echtem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26003036



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209.18 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 956 m²

Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

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

Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Auf einen Blick

Objektnummer	26003036
Wohnfläche	ca. 209.18 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.07.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie

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

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: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Die Immobilie



Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Ein erster Eindruck

In angenehm ruhiger Wohnlage von Glashütten-Schloßborn erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 956 m². Mit rund 209 m² Wohnfläche, einem vielseitigen Raumangebot und einem weitläufigen Garten bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit großem Platzbedarf oder auch für ein Mehrgenerationenkonzept.

Das im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus zeichnet sich insbesondere durch seine großzügigen Dimensionen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten aus. Schon beim Betreten wird deutlich, dass hier ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe vorhanden ist. Mehrere Schlaf- und Aufenthaltsräume ermöglichen eine flexible Gestaltung – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit viel Platz für gemeinsames Familienleben und gesellige Abende. Große Fensterflächen sorgen für angenehmen Tageslichteinfall und schaffen eine offene Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, von dem sich ein schöner Blick über die Umgebung eröffnet. Gerade in Verbindung mit dem weitläufigen Grundstück entsteht ein Wohngefühl, das von Ruhe, Freiraum und Großzügigkeit geprägt ist.

Auch die Aufteilung des Hauses bietet viel Potenzial für eine Familie: Mehrere mögliche Schlafzimmer schaffen ausreichend Privatsphäre für Eltern und Kinder, während zwei Badezimmer den Alltag auch mit mehreren Personen komfortabel gestalten. Zusätzliche Räume können je nach persönlichem Bedarf beispielsweise als Arbeits-, Gäste-, Fitness- oder Hobbyzimmer genutzt werden.

Ein besonderer Pluspunkt ist das ca. 956 m² große Grundstück. Der großzügige Garten bietet viel Freiraum für Kinder, Haustiere und Gartenliebhaber und eröffnet gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob großzügige Spielflächen, verschiedene Sitzbereiche, ein moderner Garten oder einfach viel Grün und Privatsphäre – hier lässt sich ein persönlicher Rückzugsort schaffen, der bei heutigen Grundstücksgrößen nur noch selten zu finden ist.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional, bietet aufgrund ihres Alters jedoch die Möglichkeit, diesen Bereich im Zuge einer Modernisierung vollständig nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Auch in den übrigen Bereichen präsentiert sich das Haus in einem altersentsprechenden und teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt jedoch eine der besonderen Chancen dieser Immobilie: Statt Kompromisse bei bereits vorgenommenen Modernisierungen eingehen zu müssen, können die zukünftigen Eigentümer

Materialien, Farben und Ausstattung weitgehend nach den eigenen Vorstellungen auswählen und dem Haus Schritt für Schritt eine neue, zeitgemäße Identität verleihen.

Eine wichtige Investition wurde bereits vorgenommen: Die Heizungsanlage wurde 2022/2023 erneuert, sodass in diesem Bereich bereits eine wesentliche technische Modernisierung erfolgt ist.

Praktisch im Alltag ist zudem die direkt in das Gebäude integrierte Garage. Sie ermöglicht kurze und geschützte Wege ins Haus und ergänzt das großzügige Platzangebot sinnvoll.

Die Kombination aus rund 209 m² Wohnfläche, einem außergewöhnlich großen Grundstück, zahlreichen Zimmern und der Möglichkeit zur individuellen Modernisierung macht diese Immobilie besonders interessant für Käufer, die nicht nur ein fertiges Haus suchen, sondern ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Ob als großzügiges Familienhaus, als Zuhause für mehrere Generationen oder als Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial: Hier stehen vor allem Raum, Grundstück und Möglichkeiten im Vordergrund.

Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Ausstattung und Details

- Traumhaftes Grundstück mit ca. 956 m² und West-Ausrichtung
- Schöner Fernblick über die Umgebung
- Freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 209 m² Wohnfläche
- Großzügige und vielseitig nutzbare Raumaufteilung
- Mehrere Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Zwei Badezimmer
- Heller Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen
- Großer Balkon mit West-Ausrichtung und schönem Ausblick
- Weitläufiger Garten mit viel Platz für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltung
- Zahlreiche Möglichkeiten für Homeoffice, Gäste oder Hobby
- Einbauküche vorhanden
- Neue Heizungsanlage aus 2022/2023
- Garage direkt im Haus integriert
- Bequemer Zugang von der Garage in das Wohnhaus
- Großzügiges Platzangebot für Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- Ruhige Wohnlage in Glashütten-Schloßborn
- Solide Basis mit umfangreichem Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial
- Großes Grundstück mit vielfältigen Möglichkeiten für Garten- und Außenbereich
- Ideal für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten

Objektnummer: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

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: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

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: 26003036 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

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