Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Potenzial

Objektnummer: 26003040



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 773 m²

Objektnummer: 26003040 - 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: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Auf einen Blick

Objektnummer	26003040
Wohnfläche	ca. 221 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1974
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	211 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003040 - 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: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Die Immobilie





Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Ein erster Eindruck

Dieses Haus bietet etwas, das im Alltag besonders wertvoll ist: viel Platz für das Miteinander und zugleich Rückzugsorte, an denen man ganz für sich sein kann. In einer der begehrten Wohnlagen Glashüttens liegt das Grundstück geschützt hinter einer dichten Hecke. Im Garten führen geschwungene Wege vorbei an einem Teich und verbinden die drei Terrassen, die je nach Tageszeit zu sonnigen oder ruhigen Stunden im Freien einladen.

Im Haus bildet der großzügige Wohnbereich den Mittelpunkt des Familienlebens. Große Fenster bringen viel Licht in die Räume und öffnen den Blick ins Grüne. An kühleren Tagen sorgt der Kamin für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die Einbauküche mit eigener Essecke bietet Platz für den ersten Kaffee am Morgen und das gemeinsame Kochen. Am angrenzenden Esstisch kommt die Familie zusammen.

Vier Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer schaffen Raum für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse. Drei Badezimmer und ein Gäste-WC erleichtern den Alltag auch dann, wenn mehrere Generationen oder Gäste im Haus sind. So lässt sich das Zuhause flexibel nutzen, ohne dass jemand auf seinen eigenen Rückzugsort verzichten muss.

Für entspannte Stunden steht ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche bereit. Eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang ergänzt das Raumangebot: Sie umfasst ein Wohn- und Schlafzimmer, eine eigene Küche und ein Badezimmer mit Dusche. Ob für Gäste, erwachsene Kinder oder als ruhiger Arbeitsplatz – hier ist ein eigenständiger Bereich mit viel Privatsphäre entstanden.

Auch im Untergeschoss gibt es reichlich Platz für Hobbys und Vorräte. Eine Doppelgarage und drei weitere Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Das Haus wurde 1974 erbaut und präsentiert sich mit seiner klassischen Architektur gepflegt. Die Zentralheizung sorgt für Wärme im ganzen Haus.

Ein großzügiges Zuhause mit viel Platz für Familie, Besuch und persönliche Rückzugsorte – und einem Garten, der den Alltag immer wieder nach draußen führt. Wer hier ankommt, findet Ruhe und Privatsphäre, ohne auf ein lebendiges Zuhause verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Ausstattung und Details

- Besonders gute Mikrolage in Glashütten
- Attraktiv angelegtes Grundstück, uneinsehbar
- Großzügiger heller Wohnbereich
- Essbereich
- Einbauküche mit Essecke
- Kamin
- Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz
- 4 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste WC
- 3 Terrassen
- Wellnesbereich mit Sauna und Dusche
- Geräumiger Keller
- Separater Eingang zum Erdgeschoss

Einliegerwohnung
- Separater Eingang
- 1 Wohn-und Schlafzimmer
- Kamin
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Doppelgarage
- 3 Stellplätze
- Teich

Objektnummer: 26003040 - 61479 Glashütten – GH-ALLGEMEIN

Alles zum Standort

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 25 Minuten in die Frankfurter Innenstadt und ist somit auch schnell am Rhein-Main-Flughafen.
Auch die Landeshauptstadt Wiesbaden erreicht man in nur 30 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.

Objektnummer: 26003040 - 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: 26003040 - 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