

# Exposé

## Einfamilienhaus in Glashütten-Schloßborn

**\*\*Ihr neues Zuhause! - Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung in ruhiger Lage\*\***



Objekt-Nr. **OM-297254**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **616.000 €**

Ansprechpartner:  
Lutz Knoche

61479 Glashütten-Schloßborn  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	568,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilienhaus verfügt über 164m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt über zwei Ebenen. Die Grundrisse sind modern, die Räume groß und hell. Außerdem besticht das große, gepflegte Grundstück mit einem wunderschönen Garten, der über zwei Ausgänge, einem überdachten Balkon sowie einer Pergola, zu erreichen ist. Von hier genießen sie einen herrlichen Ausblick. Über die Pergola hat man auch Zugang zu der am Haus angebauten Garage. An der linken Seite des Hauses befindet sich zudem ein separater Zugang zur Einliegerwohnung, ein überdachter Stellplatz sowie ein Geräteschuppen. Die Lage direkt am Waldrand garantiert Ruhe und Erholung.

**Erdgeschoss:**

Über den Eingang betritt man einen Flur, der den direkten Zugang zu Küche, Bad mit Dusche, Arbeitszimmer, Wohn-/Essbereich und dem Untergeschoss ermöglicht. Die gesamte Fläche verfügt über eine Fußbodenheizung und zusätzliche Heizkörper. Außerdem befindet sich im Wohn-/ Essbereich noch ein Heizkamin. So haben sie bei jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten, sich ihr Wohlfühlklima zu schaffen.

**Untergeschoss:**

Über eine Treppe gelangt man ins Untergeschoss, wo sich rechts ein kleiner Abstellraum befindet. Des Weiteren können hier drei große Zimmer nach Belieben genutzt werden. Über den Flur gelangen sie zu einem großes Bad mit Wanne und Dusche, sowie zu einem weiteren Gästebad mit Dusche nebenan. Ein Vorratsraum und der Heizungskeller liegen am Ende des Flurs.

## Ausstattung

Das gesamte Haus ist innen wie aussen in einem technisch guten Zustand und wurde stets gepflegt. Das Objekt verfügt über eine Buderus Ölzentralheizung mit niedrigem Energieverbrauch. Ein Weishaupt Brenner wurde erst 2012 erneuert. Der gute Dämmstandard (Decken, Böden und Wände) ist für ein Haus Baujahr 1981 außergewöhnlich. Jedoch ist der Charme der 80-ziger Jahre für viele nicht mehr zeitgemäß, deshalb empfiehlt sich hier und da eine Auffrischung/ Renovierung.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. nach bestem Wissen erfolgen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehme ich daher nicht. Dieses Exposé dient lediglich als Vorabinformation. Die Rechtsgrundlage bildet allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

VON MAKLER-ANFRAGEN BITTEN WIR ABZUSEHEN!!!

## Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Schloßborn, in einem ruhigen Wohngebiet.

Für die Grundversorgung ist eine Bäckerei und ein Hofladen am Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. Rewe und Aldi, bestehen im nahe gelegenen Ortsteil Glashütten. In Schloßborn finden sie ebenfalls einen Allgemeinmediziner, eine Zahnarztpraxis, sowie Kindergarten, Grundschule, Freibad, Sportanlagen, Reitmöglichkeiten und Tennisplätze. Für das leibliche Wohl sorgt ein italienisches Restaurant oder ein Pizzaservice. Der Bahnhof ist per Bus erreichbar und befindet sich ca. 9 Kilometer entfernt, u.a. mit Anschluss nach Frankfurt a. M.. Zudem gibt es eine gute Autobahnanbindung.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,64 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie







# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte
2. Energieausweis

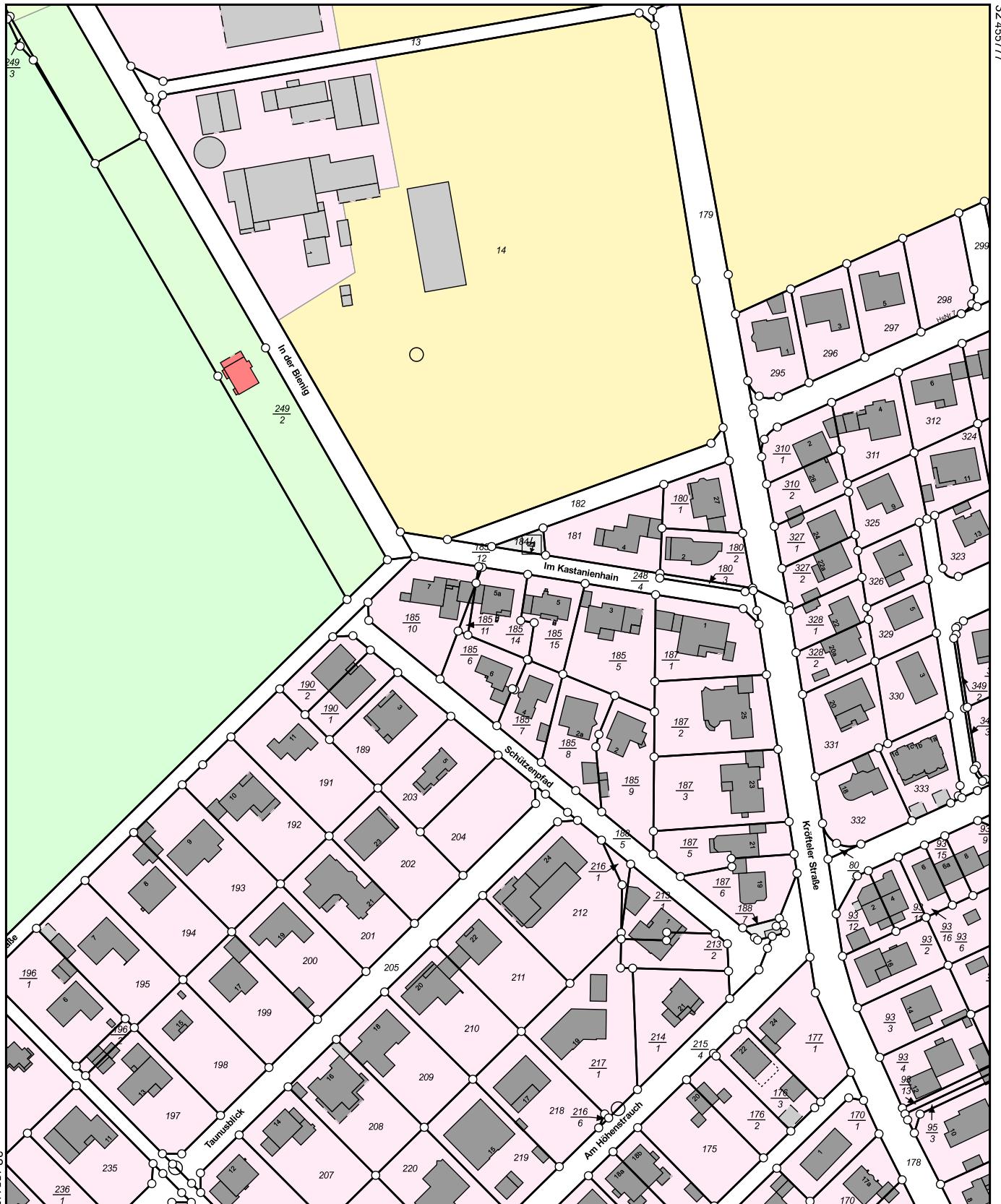


Flurstück: 185/14  
Flur: 3  
Gemarkung: Schloßborn

Gemeinde: Glashütten  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5561778

32.455777



5561338

Maßstab 1:2000



Meter

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2024-004905890

Gültig bis: 23.01.2034

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1981		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1994		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	221,40 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

24.01.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

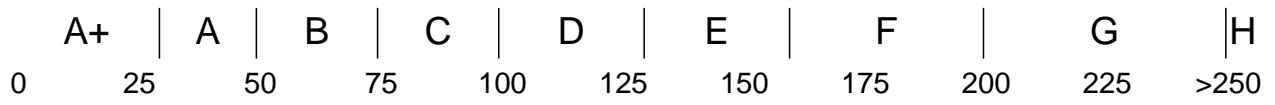
<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

08.08.2020

HE-2024-004905890



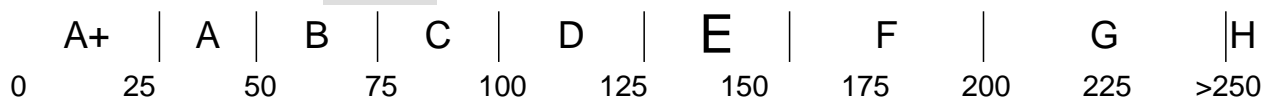
08.08.2020

HE-2024-004905890

42,05

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

135,64 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



149,21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

135,64

01.08.2019	31.07.2022	Heizöl	1,10	94050,00	16929,00	77121,00	0,95
------------	------------	--------	------	----------	----------	----------	------



08.08.2020

HE-2024-004905890

x

1	Heizkessel	Erneuerung des Heizkessels	x	x
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	x	x
3	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	x	x

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

08.08.2020