

# Exposé

## Villa in Glashütten

**Perfekte Villa für Mehrgenerationen oder Gewerbe, mit Pool, Aufzug, Photovoltaik, 5 Min.v.Königstein**



Objekt-Nr. OM-288130

**Villa**

Verkauf: **2.650.000 €**

Ansprechpartner:  
Immobilienverkauf von Privat

61479 Glashütten  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.530,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	590,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein flexibles und zukunftssicheres Wohnkonzept in bester Panoramalage:

Diese vom Architekten entworfene großzügige Taunusblick Villa liegt auf einem ca. 1531m<sup>2</sup> großen Sonnengrundstück, bietet Ihnen großzügige

Wohnfläche mit 11 Zimmern, 5 Bädern, 2 Gäste WCs und mit ca. 154m<sup>2</sup> Neben- und Lagerräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine 20kW Einspeiser Solaranlage, erzielt aktuell noch bis Ende 2028 hohe Einnahmen (mit alter Einspeisevergütung + Steuerfreistellung ab 2022) .

Die Einliegerwohnung generiert ebenfalls Einkünfte und kann freigestellt werden.

Mit dem durch die Immobilie erwirtschafteten Umsatz aus Solareinspeisung und Vermietung konnten in den vergangenen Jahren, die laufenden Kosten der Villa gedeckt werden.

Nach dem Subventionszeitraum Ende 2028, kann bei entsprechendem Einsatz von Stromspeichern die Solaranlage den Energiebedarf des Hauses zu etwa mehr als 150% decken.

Sie benötigen flexible Planungs- und Gestaltungsoptionen?

- Gewerberäume / Homeoffice
- Mehrgenerationenwohnen
- Barrierefreiheit & Lift
- Einliegerwohnung mit eigenem Eingang - haben Interesse an Vermietungsoption oder nur Eigennutzung
- Au-Pair Zimmer
- Doppelgaragen mit Wallboxen und Außenstellplätzen
- Lagerflächen

Dazu brauchen Sie viel Platz für sich und Ihre Lieben oder Ihr Unternehmen

und suchen:

- im Idealfall in Citynähe, an der grünen Peripherie Frankfurts nur ca. 30 Autominuten von der City Frankfurt / Bockenheimer Warte / Wiesbaden und dem Flughafen entfernt
- ein solides, qualitativ hochwertiges Haus mit gesunder, trockener Bausubstanz
- gehobene Ausstattung
- freistehend mit Süd-West-Ausrichtung
- eine Solaranlage
- naturverbundenen, großzügigen und vielseitig nutzbaren Lebensraum mit eigenem Garten
- ein großzügiges Schwimmbad / Fitnessbereich
- Elektro Ladestationen / eMobility für Ihre Fahrzeuge

## Ausstattung

Hochwertige und zeitlos schöne Trend Materialien bei

Böden: Persischer Travertin & elegantes Eiche Fischgrät Parkett & Nussbaum

Maßangefertigte Einbauküchen, Einbaumöbel, Kassettenüren, Kassettenfenster

Fenster: Witterungsbeständige, pflegeleichte und unempfindliche Meranti

Holzfenster in 2 u. 3-fach Verglasung +

Bodentiefe Fenster mit Aluminiumvorsatzschalung

Elektrische Rollläden + elektrische Sonnenschutzmarkisen

Fassade: Edelputz / Schiefer / kanadische Rotzeder

Dach: gedämmt, Eindeckung mit Braas Ziegel + XL Photovoltaikanlage

Heizung: Zentral + Fernsteuerbar

Heiztechnik: Viessmann Niedertemperatur Heizölkessel + Energiesparpumpen

Fußbodenheizung & Thermostat Heizkörper & Designheizkörper im

Wohnbereich und Kamin mit 9KW Heizkassette – Holz befeuert

Die besondere Ausstattung:

Barrierefreier Zugang:

alle Etagen und ebenerdiger Hauszugang

Lift: über 3 Etagen

Pool: Schwimmbad Becken mit Thermoplane

OSPA Technik mit Gegenstromanlage

Schwimmhalle + Fitness-Wellnessbereich mit

FBH / Travertinböden + Kanada-RotZeder

Duschraum / WC /Umkleidekabinen

Klimaanlage

Saunen:BioSauna + Infrarot Sauna

Aussen: 2 Doppelgaragen + 4 Stellplätze + 1 Lager/Fahrradraum

2 Wallboxen für eMobility

Aussen-

treppe: via Panoramaterrasse in den

Garten: Zisterne zur Regenwasserspeicherung

Kaltwintergarten/Multi-Use /Hobby-Freizeit Raum

BBQ-Platz

Für

Allergiker: Zentrale Staubsauganlage auf allen Etagen

Für den

Feierabend:

Weinkeller aus Naturstein

Große Panoramablick Terrasse aus nachhaltigem Tatajuba Holz

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Sie freuen sich besonders auf

- Privatsphäre
- weiches Wasser aus der Leitung in bester Trink-/Mineralwasserqualität  
( aus frischen Taunusquellen der Gemeinde)
- Freizeitaktivitäten und Sport im Freien
- fussläufig erreichbare Tennisplätze
- Bio-Sauna und eine Infrarot Sauna
- Glühwein mit Freunden auf der verschneiten Winterterrasse
- Kaminfeuer und gute Lektüre bei einem Glas Sofa-Wein aus dem eigenen Weinkeller
- Kochen & Backen in offener Wohnküche oder ein BBQ im Garten
- nette, ruhige Nachbarschaft
- ein Zuhause in dem sich die ganze Familie, die Großeltern , Ihre Gäste und Haustiere wohlfühlen

Sollten wir Ihr Interesse für diese tolle Immobilie geweckt haben, schreiben Sie uns eine Email oder hinterlassen Sie uns gerne Ihre Erreichbarkeiten, wir rufen Sie zeitnah zurück.

\* Bitte haben Sie Verständnis, dass wir vor Preisgabe weiterer Informationen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermins auf die Mitteilung Ihrer vollständigen Kontaktdaten Wert legen, das heißt:

Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. \*

\* International buyers: please feel free to contact us, we do speak English and look forward to hear from you.

Dieses Angebot ist von Privat.

## Lage

Die Villa Taunusblick liegt im Hauptort des früheren Luftkurorts Glashütten und ist ideal geeignet für Paare, Familien und Selbstständige, die Großzügigkeit genießen möchten und sich gleichzeitig einen ruhigen Rückzugsort wünschen.

Die Lage bietet Ihnen einen hohen Freizeitwert für Kinder, Sportler & Naturverbundene inkl. Wintersportmöglichkeiten/Loipen/Schlittensfahrten in Feldbergnähe

Lage : Glashütten zentral ca.

- \* 30 min Fraport
- \* 35 min Bockenheim
- \* 5 min Königstein
- \* 10 min Bad Soden

Glashütten bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Aldi, Getränkemarkt, Bäckereien, Cafe, Kindergärten, Spielplatz, Grundschulen, Sportvereine, Pferdezüchter, Ärzte, Tankstelle und Hotels. In unmittelbarer Umgebung verkehren einige Buslinien. In Laufnähe

gibt es einige Restaurants und eine Pizzeria. Wälder und Wiesen, eine Postannahmestelle und eine Apotheke sind ganz in der Nähe. Interessante Kultureinrichtungen, Ausgehmöglichkeiten und Fitness Clubs erreichen Sie ebenfalls im näheren und größeren Umkreis.

Die Nachbarschaft ist angenehm ruhig und Sie genießen hervorragendes Quellwasser aus der Leitung.

Kleine Historie: Das Gebiet der Gemeinde Glashütten war in der Antike Grenzbereich zwischen der römischen Provinz Germania superior und dem freien Germanien durch welches der Limes , heutiges Weltkulturerbe verläuft.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

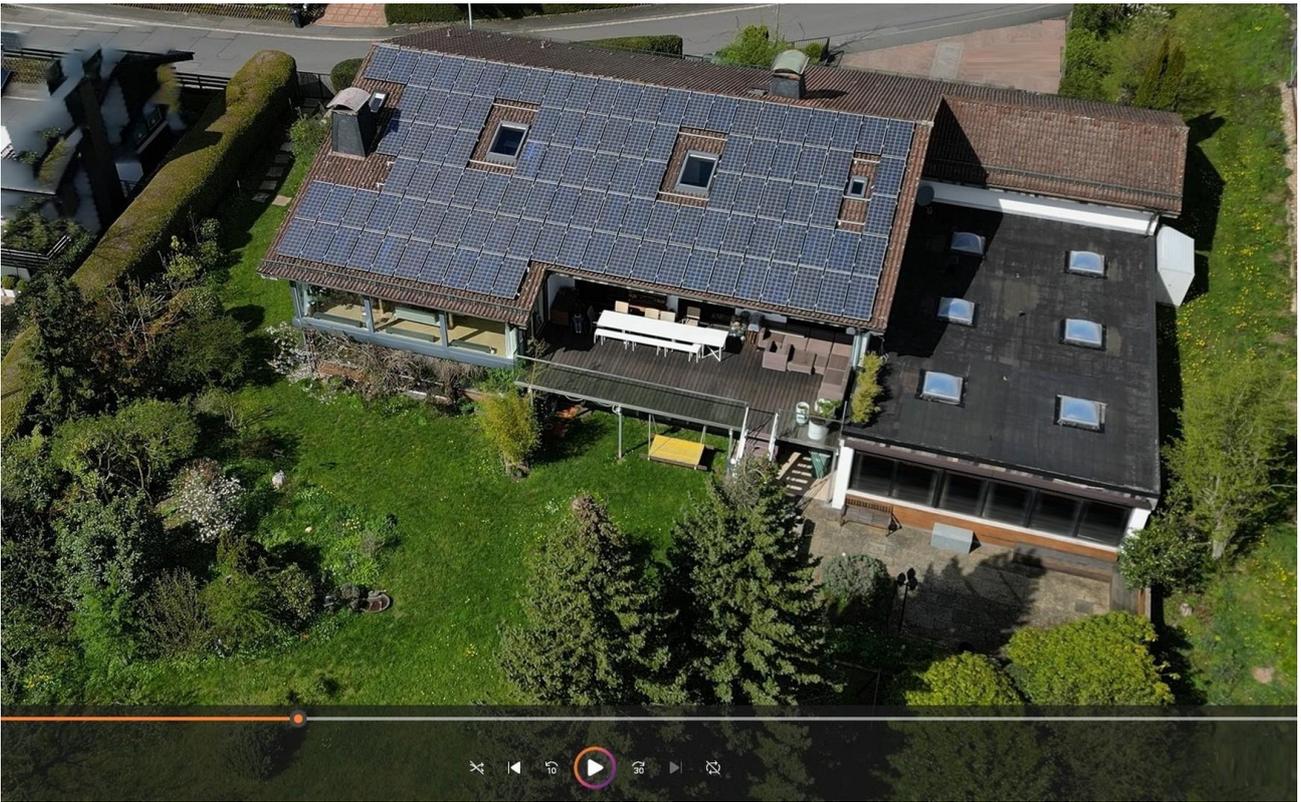
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,09 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



POOL mit Gegenstromanlage

# Exposé - Galerie



Solaranlage ~120m<sup>2</sup>



Stimmungsbild Wohnen

# Exposé - Galerie



Glühweinzeit Winterterrasse



Fernblick im Winter

# Exposé - Galerie



Offenes Wohnpanorama mit Kamin



Flur mit Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Garderobe\_Travertin mFBH



Panoramafenster Wohnen Essen

# Exposé - Galerie



Bibliothek Wohnen



Kamin mit 9Kw Heizkassette

# Exposé - Galerie



Kamin mit 9Kw Heizkassette



Küche Villa EG

# Exposé - Galerie



Waterstation&BlancoCulinaEstah



seitlicher Garten Einlieger

# Exposé - Galerie



Osterzweige aus dem Garten



Einliegerwohnung Küche

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad



Einliegerwohnung Flur

# Exposé - Galerie



Multipurpose Gartengeschoss



Einliegerwohnung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Biergarten im Winter ;)



Panoramafenster Winterblick

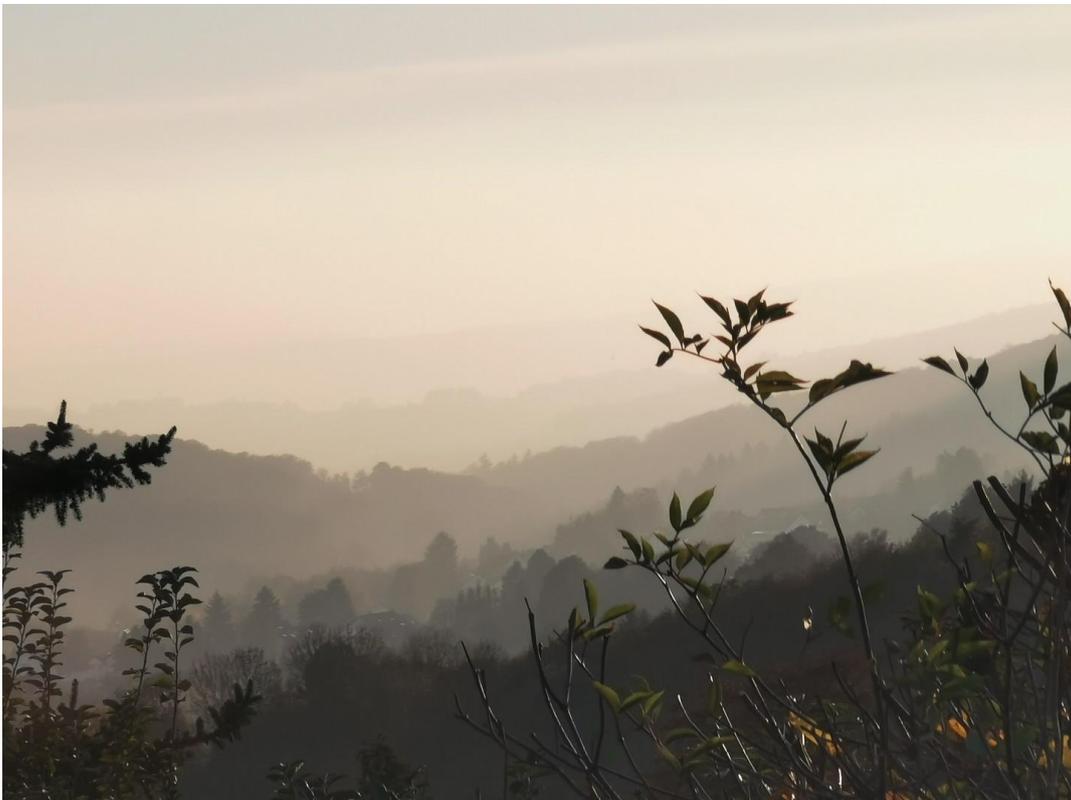
# Exposé - Galerie



Kamin mit 9Kw Heizkassette



Feierabend\_Kaminfeuer



Fernblick Detail

# Exposé - Galerie



Märznebel Feierabend\_Vibes



Wohnküche Villa

# Exposé - Galerie



Küchendetail Villa



Blick Wohnküche EG



Blick vom WZ nach Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnen + Blick Küche



Stimmung

# Exposé - Galerie



Indoor Pool im Winter

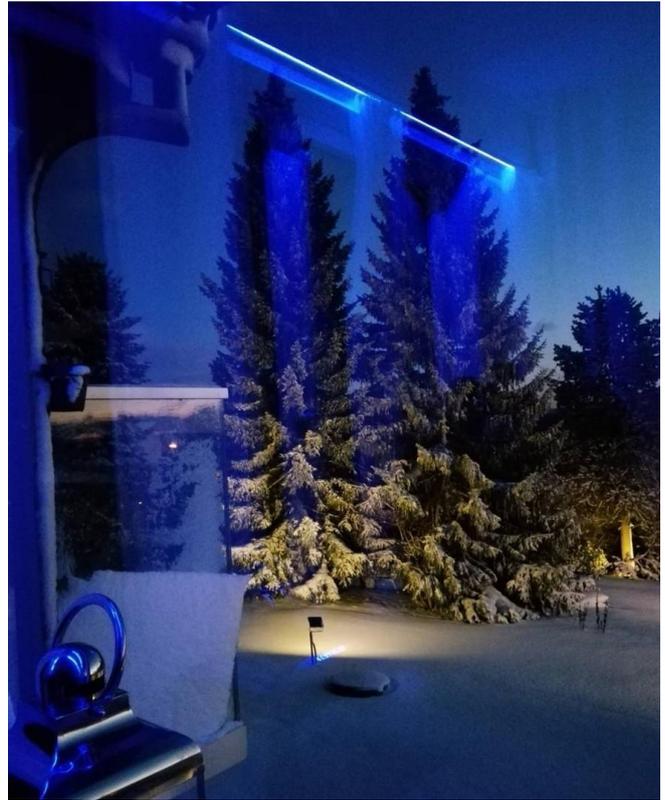


Abendstimmung mit Gartenlicht

# Exposé - Galerie



EnSuite Bad



Gartenstimmung Abends



Abendstimmung Ausblick Wohnen

# Exposé - Galerie

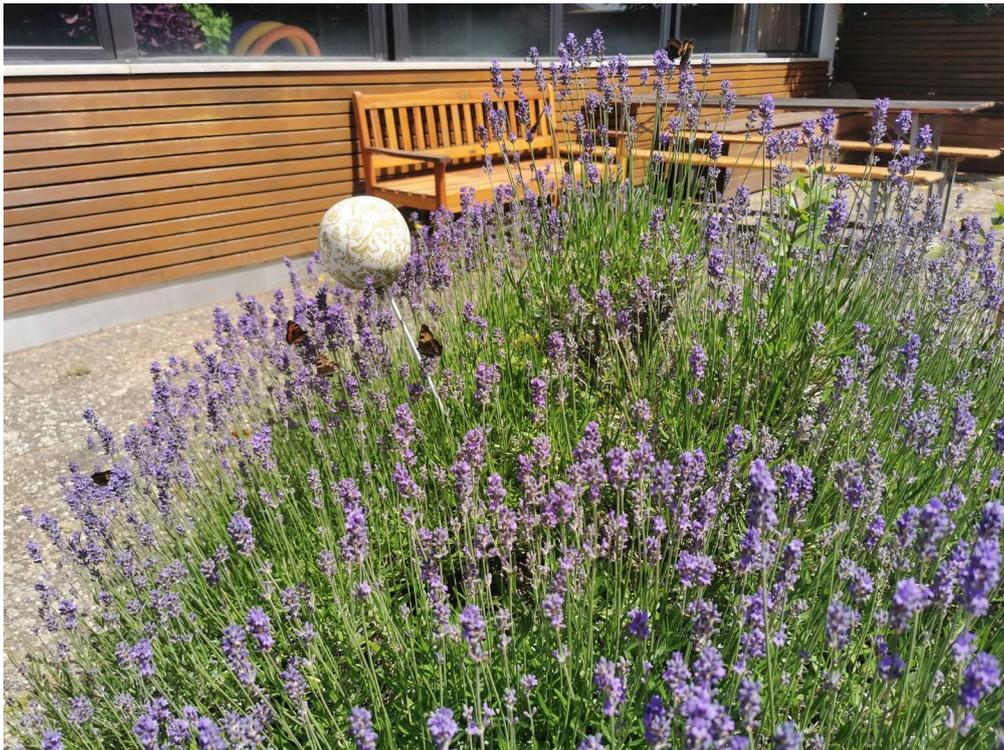


Schlafzimmer Nußbaum Parkett



Nussbaum Parkett Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



BBQ Grillplatz



50 m<sup>2</sup> Terrassen Sommerfeeling

# Exposé - Galerie



Garten Party



Südseite Panoramaverglasung

# Exposé - Galerie



Gartengestaltung vormals



# Exposé - Galerie



Ausblick im Frühjahr



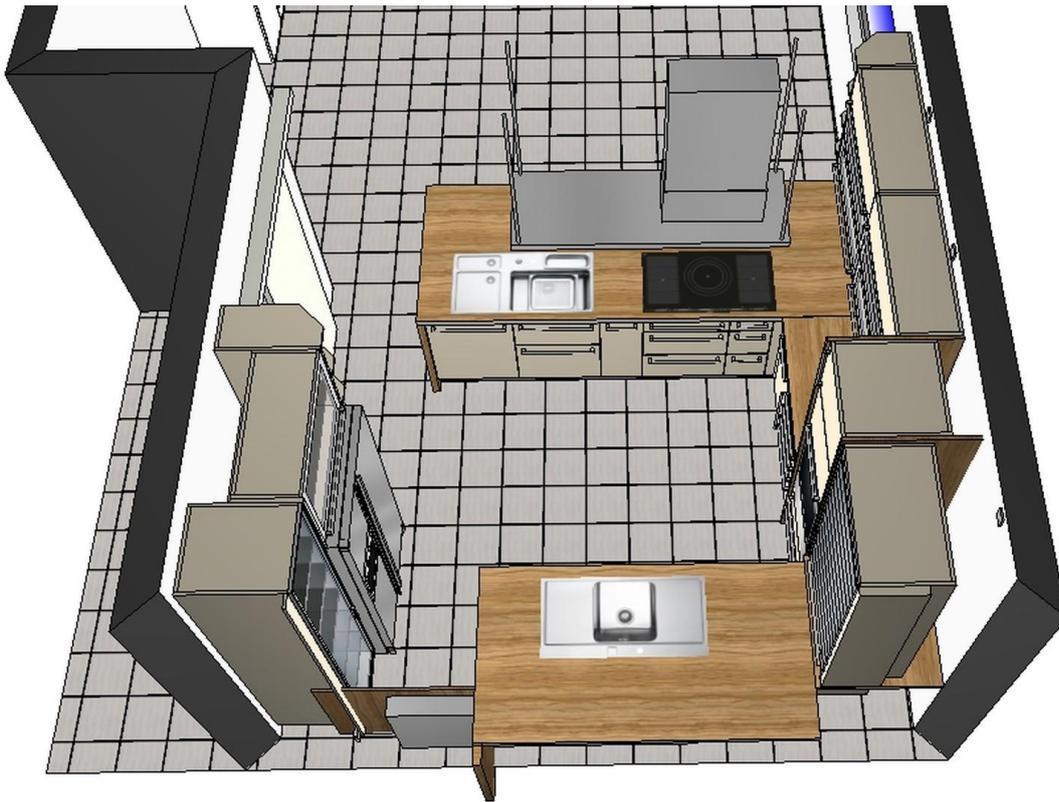
Holzdeck > 50m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie

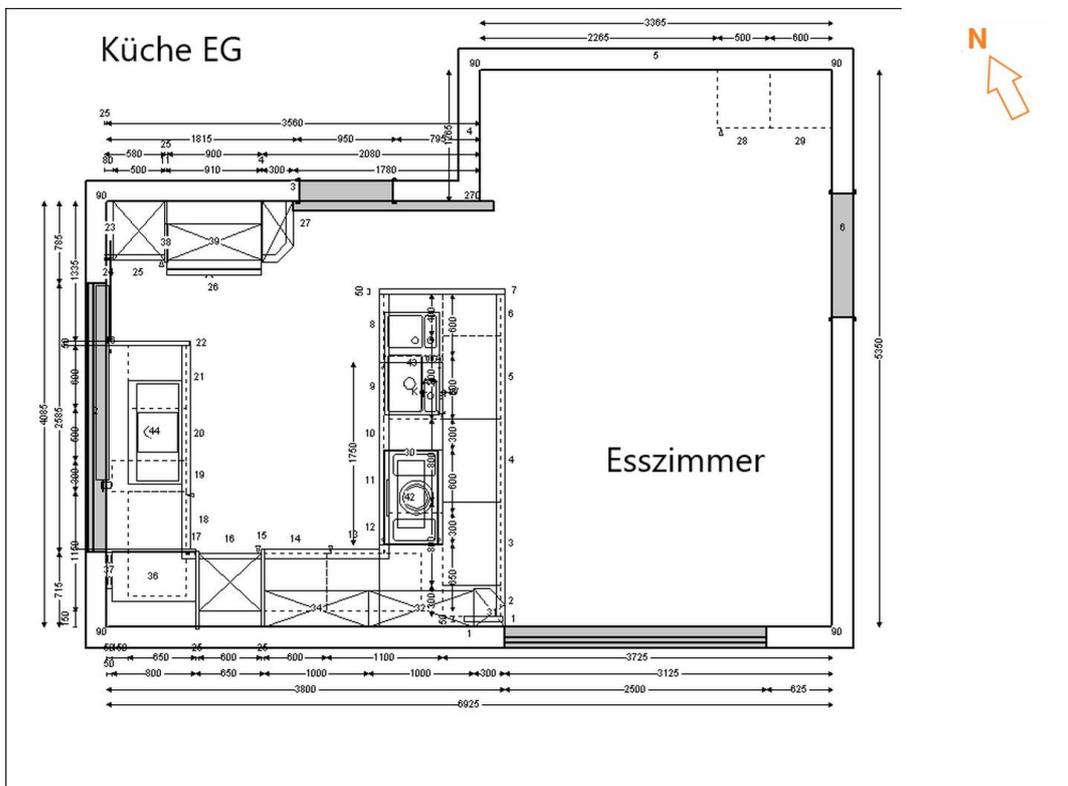


Holzdeck nach Südwest

# Exposé - Grundrisse



Einbauküche 2 Spülbecken



Grundriss Einbauküche Villa

# Exposé - Grundrisse

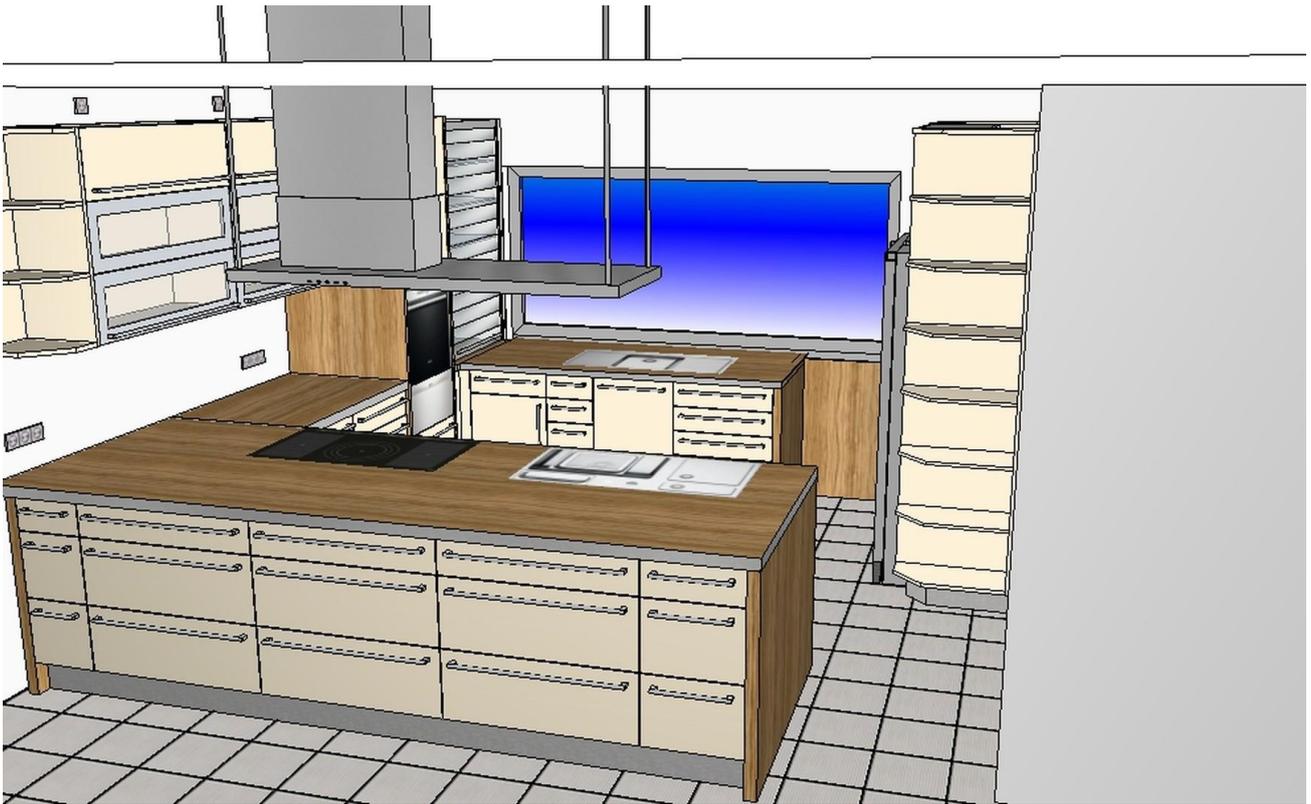


Küche EG mit 2 Waterstations

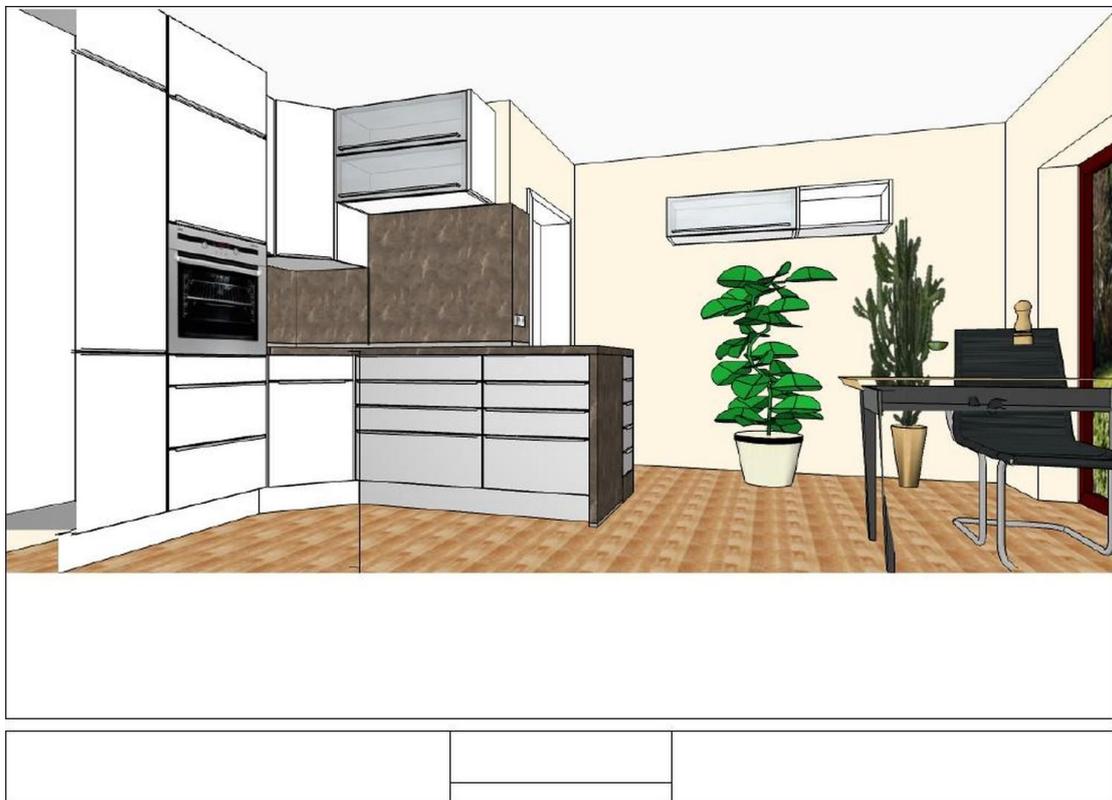


Offene Küche EG

# Exposé - Grundrisse



Einbauküche Villa



Einbauküche Einliegerwohnung