

Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

# Sonne, Platz & Zukunft – Ihr neues Familienhaus wartet

Objektnummer: 25003023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 956 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25003023                  | Kaufpreis   | 470.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 209,15 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Walmdach                  | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 7                         | Nutzfläche  | ca. 46 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer | 6                         | Ausstattung | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |
| Badezimmer   | 2                         |             |   |
| Baujahr      | 1972                      |             |   |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |             |   |

Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 278.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.07.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



Objektnummer: 25003023 - 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](http://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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN

## Die Immobilie



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Ein erster Eindruck

**Einzigartige Gelegenheit – Freistehendes Haus mit viel Platz und großem Garten und einer Menge Potenzial!**

**In ruhiger Wohnlage von Schloßborn erwartet Sie ein großzügiges Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten. Das im Jahr 1972 errichtete Einfamilienhaus steht auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 956 m<sup>2</sup> und bietet mit rund 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder mehrere Generationen unter einem Dach.**

**Die durchdachte Aufteilung erlaubt eine flexible Nutzung:**

**Mehrere Schlafzimmer schaffen Raum für Kinder, Gäste oder Arbeiten im Homeoffice. Zwei Bäder bieten Komfort für den täglichen Ablauf. Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, von dem aus sich ein schöner Blick über die Umgebung eröffnet – perfekt für entspannte Abende oder gemeinsame Stunden.**

**Die vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf modernisiert und ganz nach Geschmack neu gestaltet werden. Praktisch ist auch die integrierte Garage, die direkt mit dem Haus verbunden ist und kurze Wege ermöglicht.**

**Zwar befindet sich das Gebäude in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, doch genau das eröffnet Ihnen die Chance, Ausstattung und Stil ganz individuell zu wählen. Ein großer Pluspunkt: Die Heizungsanlage wurde erst 2022/2023 erneuert und sorgt bereits heute für effiziente Wärme und zeitgemäßen Wohnkomfort.**

**Dieses Haus ist eine hervorragende Basis für individuelle Wohnideen und bietet zugleich viel Potenzial für die Zukunft. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder als Projekt zur Verwirklichung persönlicher Wohnträume – hier lässt sich Ihr ganz eigenes Zuhause gestalten.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet.**

**Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## **Ausstattung und Details**

- Traumhaftes Grundstück mit Fernblick West-Ausrichtung
- Großzügige Raumaufteilung
- Viel Potenzial
- Einbauküche
- Neue Heizungsanlage aus 2022/23
- Großer Balkon mit tollem Ausblick
- Garage mit Zugang ins Haus

**Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Glashütten liegt malerisch eingebettet im Hochtaunus, einer der waldreichsten Regionen Deutschlands, etwa 30 Kilometer nordwestlich von Frankfurt am Main. Sie gehört zum Hochtaunuskreis in Hessen und umfasst die Ortsteile Glashütten, Oberems und Schloßborn. Mit ihrer Lage im Naturpark Taunus ist Glashütten nicht nur bei Erholungssuchenden, Wanderern und Naturliebhabern beliebt, sondern auch ein attraktiver Wohnort für Berufspendler, die die Nähe zur Metropolregion Rhein-Main schätzen.

Glashütten bietet eine hohe Lebensqualität: reine Luft, dichte Wälder, ein weitläufiges Netz an Wanderwegen und ein ruhiges, naturnahes Lebensumfeld. Historisch gesehen reicht die Geschichte des Ortes bis ins Mittelalter zurück. Der Ortsname selbst verweist auf die Glasverhüttung, die in früheren Jahrhunderten in der Region betrieben wurde. Die Gemeinde pflegt ihre Traditionen, ohne dabei die Entwicklung aus den Augen zu verlieren: Kindergärten, Schulen, Sportvereine und kulturelle Einrichtungen schaffen ein lebendiges Gemeindeleben, das von Jung und Alt geschätzt wird.

Der Ortsteil Schloßborn ist der südlichste und zugleich älteste Teil der Gemeinde Glashütten. Er liegt idyllisch auf etwa 400 Metern Höhe, umgeben von dichten Mischwäldern und geschützten Naturräumen. Mit seiner Gründung im 8. Jahrhundert zählt Schloßborn zu den frühesten Siedlungen im Taunus. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte bereits im Jahr 1043. Besonders bemerkenswert ist die kontinuierliche Siedlungsgeschichte, die sich über Jahrhunderte hinweg erhalten hat und das Ortsbild bis heute prägt.

Der Name „Schloßborn“ leitet sich ab von einem „Born“ (Brunnen/Quelle) in der Nähe eines ehemaligen Jagdschlusses der Mainzer Erzbischöfe, das einst in der Region stand. Auch wenn das Schloss selbst nicht mehr existiert, erinnern einige historische Gebäude, Flurbezeichnungen und das gewachsene Ortsbild an diese Zeit. Das Zentrum Schloßborns wird durch gepflegte Fachwerkhäuser, eine alte Kirche und den historischen Dorfbrunnen geprägt – hier ist der ursprüngliche Charme des Taunus besonders spürbar.

Neben seiner Geschichte ist Schloßborn heute ein moderner Ort mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Es gibt eine Grundschule, einen Kindergarten, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Vereine, die das kulturelle Leben aktiv gestalten. Die Lage im Naturpark Taunus macht Schloßborn zudem zum Ausgangspunkt für viele Wanderungen, Mountainbike-Touren und Ausflüge in die Region. Beliebte Ziele in der Nähe sind der Glaskopf, der Atzelberg oder das nahe gelegene Königstein mit seiner imposanten

**Burgruine.**

**Objektnummer: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn - GH-SCHLOSSBORN**

## Weitere Informationen

### 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: 25003023 - 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](mailto:koenigstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**