

Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

# Spacieuse maison familiale avec un fort potentiel sur un terrain exceptionnel !

CODE DU BIEN: 25003023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 956 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25003023
Surface habitable	ca. 209 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 46 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.07.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	278.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété





CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La propriété



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

**CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Une première impression

Opportunité rare à Schloßborn : Maison individuelle sur un grand terrain. Bienvenue dans cette propriété d'exception à Schloßborn. Construite en 1972, cette maison individuelle offre environ 209 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 956 m<sup>2</sup>, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Avec un total de sept pièces, elle offre une grande flexibilité – idéale pour les familles, les couples en quête d'espace supplémentaire, ou même comme maison multigénérationnelle. L'agencement est fonctionnel et modulable : six chambres offrent un espace adapté aux enfants, aux invités ou à un bureau. Deux salles de bains assurent un confort optimal au quotidien. Le séjour/salle à manger ouvert donne directement sur un grand balcon avec vue panoramique – un lieu idéal pour se détendre ou recevoir. La cuisine aménagée existante est fonctionnelle et peut être modernisée selon vos envies. Le garage intégré avec accès direct à la maison contribue également à sa praticité. La maison nécessite des travaux de rénovation, vous laissant ainsi la liberté de concevoir le design, l'ameublement et le style selon vos préférences. Un atout majeur : le système de chauffage central a été entièrement rénové en 2022/2023 et répond aux normes actuelles, un progrès important en matière d'efficacité énergétique et de confort de vie. Atouts de situation : Schloßborn séduit par son emplacement idéal, alliant la proximité de la nature et d'excellentes liaisons de transport. Commerces, écoles, crèches et loisirs sont facilement accessibles. Le cadre verdoyant invite à la promenade, au sport et à la détente – un cadre idéal pour ceux qui souhaitent concilier nature et infrastructures de qualité. Conclusion : cette maison offre des bases solides et un potentiel exceptionnel. Que ce soit pour une famille nombreuse, une famille multigénérationnelle ou pour réaliser vos rêves de vie personnelle, vous pouvez ici façonner votre avenir selon vos envies. Nous serions ravis d'organiser une visite et de vous convaincre du potentiel de cette propriété.



CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Détails des commodités

- Traumhaftes Grundstück in Bestlage von Schloßborn
- Großzügige Raumaufteilung
- Viel Potenzial
- Einbauküche
- Neue Heizungsanlage aus 2022/23
- Großer Balkon mit tollem Ausblick
- Garage mit Zugang ins Haus

**CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Glashütten liegt malerisch eingebettet im Hochtaunus, einer der walddreichsten 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.



**CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 278.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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