

Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Tágas, potenciállal rendelkező családi ház fantasztikus telken!

VP azonosító: 25003023



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 956 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25003023                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 209 m²                           |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1972                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                 |                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár         | 495.000 EUR                                                               |
| Ház             | Családi ház                                                               |
| Jutalék         | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 46 m²                                                                 |
| Felszereltség   | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély               |

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.07.2033    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 278.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az ingatlan



VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az ingatlan



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Az első benyomás

Ritka lehetőség Schloßbornban: Különálló családi ház nagy telken. Üdvözljük egy különleges ingatlanlehetőségnél Schloßbornban. Ez az 1972-ben épült különálló családi ház körülbelül 209 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy körülbelül 956 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken, amely bőséges teret biztosít az egyéni lakhatási ötleteknek. Összesen hét szobájával számos lehetőséget kínál – ideális családok, extra helyre szoruló párok, vagy akár többgenerációs otthon számára is. Az elrendezés funkcionális és rugalmas: Hat hálósoba kínál helyet gyerekeknek, vendégeknek vagy dolgozószobának. Két fürdőszoba gondoskodik a mindennapi kényelméről. A nyitott terü nappali és étkező közvetlenül egy nagy, panorámás erkélyre vezet – tökéletes hely a kikapcsolódásra vagy a társasági összejövetelek élvezetére. A meglévő beépített konyha praktikus felszerelt, és saját igényei szerint modernizálható. A házba közvetlen bejáráttal rendelkező beépített garázs is hozzájárul a praktikumhoz. A ház felújításra szorul, így szabadon megvalósíthatja a dizájnt, a berendezést és a stílust a saját preferenciái szerint. Fontos előny: A központi fűtési rendszert már 2022/2023-ban felújították, és megfelel a modern szabványoknak – ez fontos lépés az energiahatékonyság és a lakhatási kényelem felé. Elhelyezkedési előnyök: Schloßborn lenyűgöző a természetközeli élet és a jó közlekedési kapcsolatok sikeres kombinációjával. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és szabadidős tevékenységek könnyen elérhetőek. A zöld környezet sétákra, sportolásra és pihenésre csábít – ideális mindazok számára, akik a természet közelségét a jó infrastruktúrával szeretnék ötvözni. Összegzés: Ez a ház szilárd alapot és kivételes potenciált kínál. Akár tágas családi otthonról, akár többgenerációs házról, akár egyéni álmok megvalósításáról van szó – itt saját kívánságai szerint alakíthatja jövőjét. Örömmel szervezünk személyes megtekintési időpontot, és meggyőzzük Önt az ingatlanban rejlő lehetőségekről.

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 278.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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