

Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Spaziosa casa di famiglia con potenziale su un fantastico appezzamento di terreno!

Codice oggetto: 25003023



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 956 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25003023
Superficie netta	ca. 209 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 46 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	278.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La proprietà





Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La proprietà



Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La proprietà





Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La proprietà





Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La proprietà



Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La proprietà

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)



Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## La proprietà



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick



**Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Una prima impressione

Rara opportunità a Schloßborn: casa unifamiliare indipendente su un ampio terreno. Benvenuti a un'opportunità immobiliare speciale a Schloßborn. Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1972, offre circa 209 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 956 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per idee abitative individuali. Con un totale di sette stanze, offre una varietà di possibilità: ideale per famiglie, coppie che necessitano di spazio extra o anche come casa multigenerazionale. La disposizione è funzionale e flessibile: sei camere da letto offrono spazio per bambini, ospiti o un ufficio. Due bagni garantiscono il comfort quotidiano. La zona giorno e pranzo open space si apre direttamente su un ampio balcone con vista panoramica, un luogo perfetto per rilassarsi o godersi la vita sociale. La cucina componibile esistente è attrezzata in modo pratico e può essere modernizzata secondo le vostre esigenze. Anche il garage integrato con accesso diretto alla casa contribuisce alla sua praticità. La casa necessita di ristrutturazione, dandovi la libertà di implementare il design, l'arredamento e lo stile in base alle vostre preferenze. Un vantaggio fondamentale: l'impianto di riscaldamento centralizzato è già stato rinnovato nel 2022/2023 e soddisfa gli standard moderni, un passo importante verso l'efficienza energetica e il comfort abitativo. Vantaggi della posizione: Schloßborn colpisce per la riuscita combinazione tra vita a contatto con la natura e ottimi collegamenti di trasporto. Negozi, scuole, asili e attività per il tempo libero sono facilmente raggiungibili. I dintorni verdi invitano a fare passeggiate, praticare sport e rilassarsi: l'ideale per chi desidera combinare la vicinanza alla natura con una buona infrastruttura. Conclusione: questa casa offre solide fondamenta e un potenziale eccezionale. Che si tratti di una spaziosa casa familiare, di una casa multigenerazionale o di realizzare i propri sogni abitativi, qui potrete plasmare il vostro futuro secondo i vostri desideri. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata e di convincervi del potenziale di questa proprietà.

Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN**

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25003023 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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