

Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

Neuwertige DHH: Einziehen & wohlfühlen, der Familientraum in Waldrandlage

????????? ??????????: 25003018



www.von-poll.com

???? ??????????: 2.500 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ?????????: 5 • ??????? ?????: 348 m²

??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ??? ??????

???????? ??????????	25003018	????? ??????????	2.500 EUR
???????????	ca. 160 m²	???????????	250 EUR
?????????	5	?????????	
???????????	4	?????????	????????
???????????		???????????	
???????????	3	????????????????????	ca. 30 m²
????? ??????????????	2020	??????	
?????? ??????????????	2 x ????????????	?????????, WC	
	?????? ??????????????,	?????????????, ??????,	
	1 x ????????	??????????	

???????? ?????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	????????? ??????? ????????????	11.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.09.2030	???????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ???????????	?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2020

???????? ?????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????



??????? ?????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????



??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????



??????? ?????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????



??????? ?????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????



??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????



??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????



??????? ?????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????



??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????



??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????



??????? ?????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ????????

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

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

??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?? ???????



ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

???????? ?????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

??? ????? ?????????

Moderne Doppelhaushälfte, neuwertiger Zustand! – Wohnen auf 160?m² mit Komfort, Stil und Effizienz

Diese großzügige und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2020 vereint modernes Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und hochwertiger Ausstattung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Berufstätige im Homeoffice. Auf ca. 160?m² Wohnfläche verteilen sich durchdachte Räume, die sowohl funktional als auch behaglich wirken. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die das tägliche Leben besonders angenehm gestalten.

Schon beim Betreten des Hauses fällt der gefällige Eingangsbereich ins Auge: mit viel Platz mit Garderobe und einem Gäste-WC im Erdgeschoss. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet durch große, bodentiefe Fenster viel Licht und eine freundliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten ist offen in den Wohnraum integriert und bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Zahlreiche Steckdosen und die durchdachte Kat?7-Netzwerkverkabelung ermöglichen Flexibilität für alle Lebensbereiche – ob Homeoffice, Entertainment oder smarte Wohnlösungen.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Garten, der nicht nur durch eine 1.500?Liter Regenwasserzisterne ökologisch ergänzt wird, sondern auch durch Außenbeleuchtung von Philips stilvoll in Szene gesetzt ist.

Der Zugang zum Garten ist direkt vom Gartengeschoss möglich, welches über ein großzügiges Gäste- oder Gemeinschaftszimmer verfügt. Außerdem hat das Zimmer ein eigenes Bad en Suite und punktet mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

Im Obergeschoss finden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer, ein separates Kinderbad sowie der Elternbereich mit eigenem Badezimmer – eine durchdachte Aufteilung für den Alltag mit Familie. Ein weiteres Highlight ist die Loggia mit traumhaftem Fernblick, die sich ideal als Rückzugsort eignet.

Das Haus ist mit einer automatischen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet, was ein stets angenehmes Raumklima garantiert. Die Video-Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Dank 3-fach verglasten Kunststofffenster ist nicht nur für beste Wärme- und Schalldämmung gesorgt, sondern auch für lichtdurchflutete Räume. Ein

vorhandener SAT-Anschluss runden das zukunftsichere Medienangebot ab.

Der Hauswirtschaftsraum ist gepflegt, gut zugänglich und bietet ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorratshaltung.

Die Doppelhaushälfte verfügt über einen guten Energiekennwert, was sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile mit sich bringt.

Kaltniete: 2.500?€

Nebenkosten nach Verbrauch – Energieeffizienz spart bares Geld.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Raum, Ausstattung, Lage und Zustand. Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Wohnqualität dieses modernen Zuhauses.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

?????????????? ??? ????????

- Automatischer Mähroboter für den "Perfekten Garten" gegen Abstand von 400€ zu übernehmen
- Automatische Be- und Entlüftungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Regenwasserzisterne (1.500 Liter) im Garten
- Offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten von Siemens
- Sehr viele Steckdosen im Haus
- Kat 7 Netzwerkverkabelung
- SAT-Anschluss vorhanden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster, überwiegend bodentief
- Sehr guter Allgemeinzustand (neuwertig) des Hauses
- Zugang in den Garten auch vom Erdgeschoss möglich
- Mehrere vollwertige Badezimmer mit solider Ausstattung
- Großzügiger Eingangsbereich mit Gäste WC und Garderobe
- Zwei Kinderzimmer, Kinderbad und Elternbereich (mit Bad) auf einer Etage
- Loggia mit schönem Fernblick
- Balkon mit schönem Fernblick
- Gepflegter Hauswirtschaftsraum
- Großzügiger Gäste- oder Gemeinschaftsbereich mit eigenem Badezimmer und Zugang in den Garten
- Garten ist schön angelegt und begrünt
- Außenbeleuchtung von Philips

??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 11.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25003018 - 61479 Glashütten / Schloßborn – GH-SCHLOSSBORN

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Severin Lukas Klier

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein

Tel.: +49 6174 - 25 57 0

E-Mail: koenigstein@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com