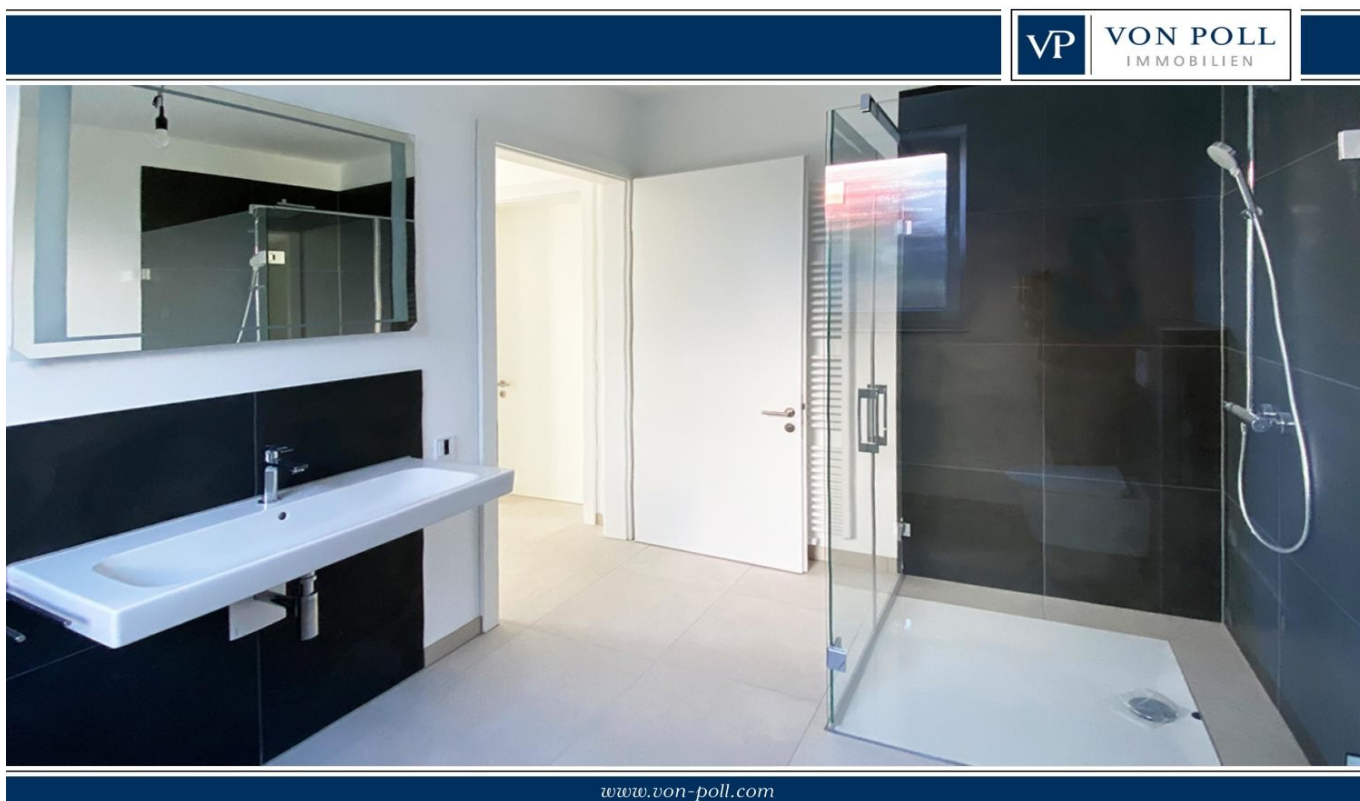


Ebsdorfergrund / Heskem

# Barrierefreie Wohnung mit Terrasse - KFW40EE

Objektnummer: 25064001



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

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

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Auf einen Blick

Objektnummer	25064001
Wohnfläche	ca. 97,35 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/mitbenutzung

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	11.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06421 - 69 07 72 0**

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne Erdgeschosswohnung im Neubau zum Erstbezug vorstellen zu können. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet eine Wohnfläche von ca. 97,35 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Der moderne Neubau, der voraussichtlich im Frühjahr 2024 fertiggestellt wird, zeichnet sich durch seine hochwertige Ausstattung, seine ebenerdige Begehbarkeit und seine Rollstuhlgerechtigkeit aus. Großzügig geschnittene Räume sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt und zum energieeffizienten Wohnen beiträgt. Eine Luft-Wärmepumpe, sowie eine PV-Anlage wird ebenfalls installiert, um eine umweltfreundliche Heizungsart zu gewährleisten. Zur Wohnung gehört außerdem eine große Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Sonnenstunden einlädt. Hier können Sie Ihre Gäste empfangen oder einfach die Ruhe und den Ausblick auf den neu gestalteten Garten genießen. Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung. Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ist ein gepflegtes 4-Parteienhaus, das durch eine ansprechende Architektur besticht. Die ruhige Lage garantiert eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Die Immobilie steht zum Erstbezug bereit und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Aufgrund der hochwertigen Ausstattung und der attraktiven Lage ist diese Wohnung eine ideale Wahl für Paare oder kleine Familien, die den Komfort eines Neubaus in einer ruhigen Umgebung schätzen. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von Ihrem zukünftigen Wohnglück zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern!

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Ausstattung und Details

- + KfW 40EE Effizienzhaus (GEG2023)
- + Barrierefrei
- + Rollstuhlgeeignet
- +Terrasse
- + Neubau / Erstbezug
- + inkl. hochwertiger Ausstattung (Wand-/Bodenbelege, Sanitär etc.)
- + Moderne Architektur
- + Fliesen
- + Fußbodenheizung
- + 3-fach Isolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Ebenerdige große Dusche
- + PV-Anlage
- + Luft-Wärme-Pumpe
- + Wohnungen mit Abstellraum
- + 4 Einheiten
- + Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung
- + Videosprechanlage
- + Handtuchwärmer im Bad
- + Netzwerkanschluss in allen Wohnräumen

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich im Ebsdorfergrund im Ortsteil Heskem zentral gelegen zwischen den Universitätsstädten Marburg und Gießen, sowie Grünberg, auch der Vogelsberg ist nur einen Katzensprung entfernt. Die Autobahnanbindung, sowie die Nähe zu Frankfurt/Main steigern die Attraktivität. Viele gute Gründe sprechen dafür sich im Ebsdorfergrund niederzulassen, Inmitten einer schönen von Natur umgebenen Landschaft bietet die Gemeinde eine gute Infrastruktur & ein großes Dienstleistungsangebot. Neben der Erhaltung alter Bausubstanz und der Förderung von Handel und Gewerbe in der Region steht vor allem die Schaffung von Angeboten für Jung und Alt im Vordergrund. Dazu zählen ausreichende Kinderbetreuungseinrichtungen, der KITA-Bus, fünf Grundschulen und eine weiterführende Schule im Zentrum des Grundes. Auch für Kinder und Jugendliche gibt es im Ebsdorfergrund vielerlei Angebote. Die Gemeinde betreibt 14 ausgesprochen attraktive Spielplätze. Für Grundschüler wird zudem eine Ferienbetreuung angeboten. Diese ist seit 2008 eine feste Institution und findet seither großen Anklang. Die Seniorenbetreuung hat ebenfalls einen hohen Stellenwert in der Gemeinde, und es gibt vielerlei Angebote für ältere Mitbürger. Der Ebsdorfergrund bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, u.v.m. Leben Sie in einer zukunftsfähigen modernen Großgemeinde!

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 11.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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 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: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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