

Ebsdorfergrund / Wittelsberg

# Besonderes Anwesen im beliebten Ebsdorfergrund!

Objektnummer: 24064030



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.044 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

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

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064030	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haustyp	Resthof
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1857	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie





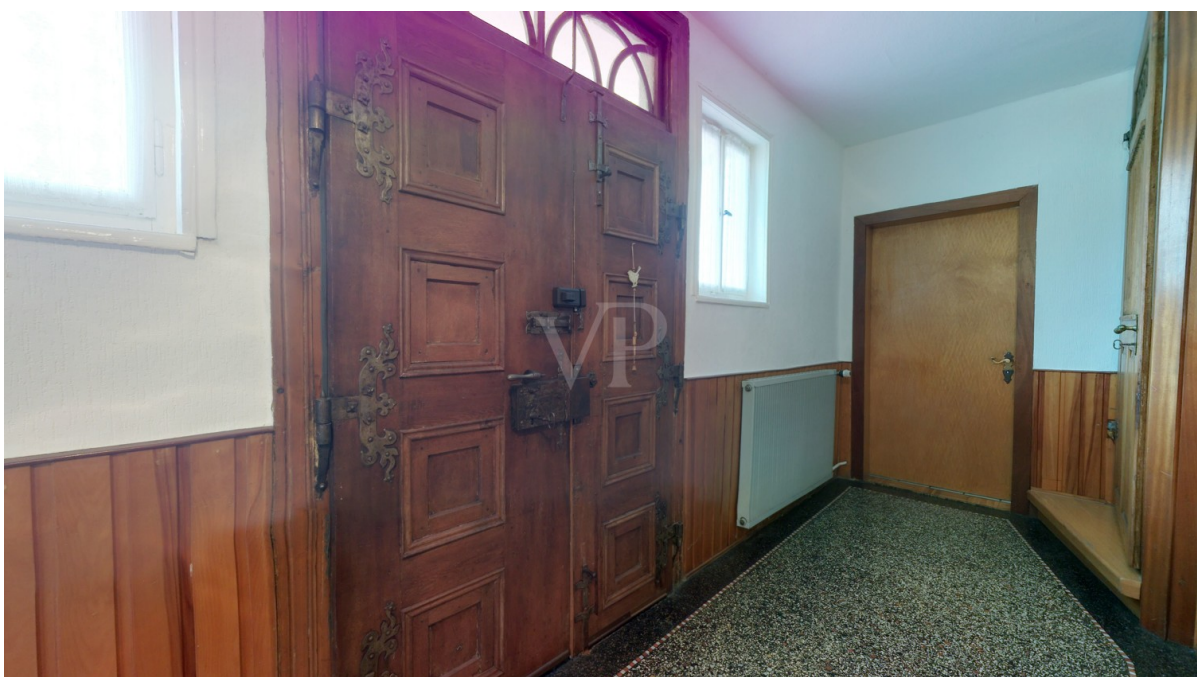
Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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**

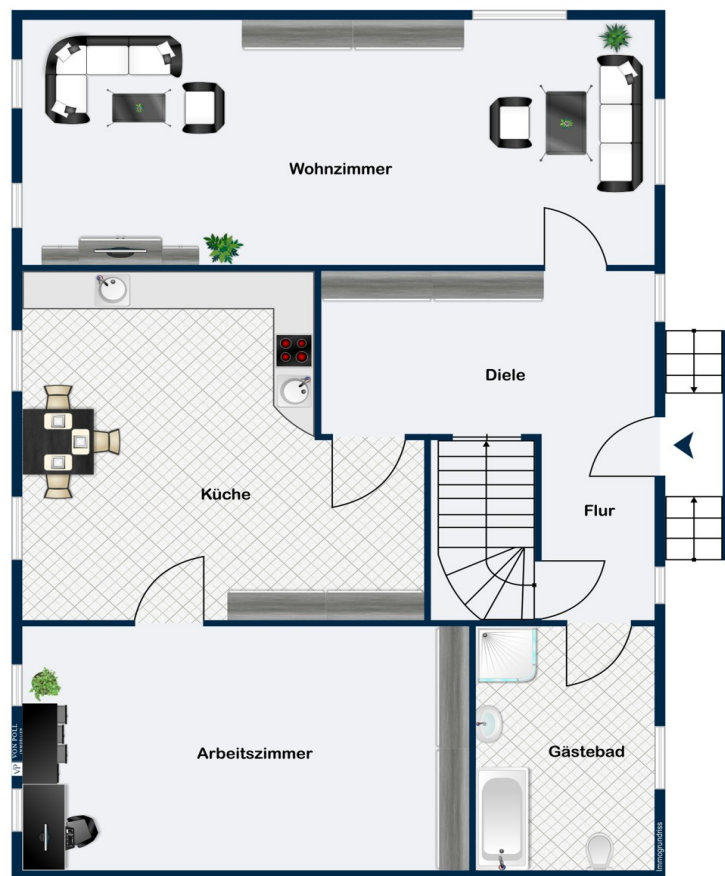
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

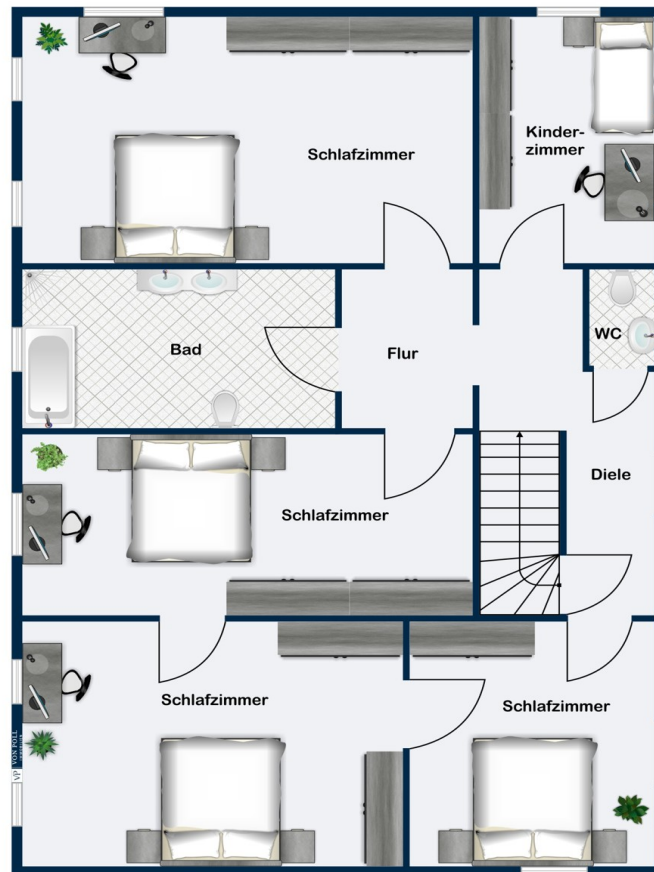
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## 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: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen, ein historischer Bauernhof aus den Jahren ab 1857, der sich in einer ruhigen Ortslage einer gefragten Umgebung befindet. Diese Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, und ist sofort verfügbar. Die gepflegte Vierseithofanlage beinhaltet neben dem Wohnhaus drei große Nebengebäude, die ehemals als Stallungen und Scheunen genutzt wurden und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Wohnhaus präsentiert sich in einem guten Gesamtzustand und wurde laufend instandgehalten. Der Bauernhof bietet aufgrund der Aufteilung und Ausstattung ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnprojekte, die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Diele, die in das helle Wohn- und Esszimmer führt. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche komplettieren diese Etage. Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich ein Flur zu fünf weiteren Schlafzimmern, davon ist eines ein Durchgangszimmer, sowie einem Badezimmer mit Badewanne öffnet. Ein separates WC mit Waschbecken ist ebenfalls vorhanden. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und kann bei Bedarf weiter ausgebaut werden. Das Untergeschoss des Hauses hält weitere Nutzräume bereit. Ein Flur führt zu mehreren Abstellräumen und einem Gewölbekeller, der ideale Lagermöglichkeiten bietet. Der Heizungsraum beherbergt die Ölzentralheizung, die im Jahr 2010 erneuert wurde und für effiziente Wärme sorgt. Besonderes Highlight sind die drei großen landwirtschaftlichen Nebengebäude. Diese bieten nicht nur zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten, sondern auch Platz für handwerkliche Projekte, Tierhaltung & Hobby. Hinter der Scheune erstreckt sich ein Garten, der vielseitig gestaltet werden kann. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Abstellfläche für Garagen, die ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bietet. Die charmante Ortslage kombiniert ländliche Ruhe mit der Nähe zu wichtigen Infrastrukturen, was die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht. Diese Immobilie ist durch ihre flexible Nutzbarkeit und den sehr guten Erhaltungszustand des ursprünglichen Gebäudeensembles sowohl für Privatpersonen als auch für gewerbliche Interessenten geeignet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein persönliches Bild von diesem besonderen Anwesen zu machen und die vielfältigen Möglichkeiten kennenzulernen, die es zu bieten hat.

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Ausstattung und Details

Gepflegter 4 Seiten Hof  
3 große Nebengebäude & ehemalige Stallungen und Scheunen  
sofort verfügbar  
Garagen Abstellflächen  
Garten hinter der Scheune  
guter Zustand der Gebäude  
Ölzentralheizung aus 2010  
sehr gut instandgehalten  
außergewöhnliches & schönes Objekt  
ruhige Ortslage in nachgefragter Umgebung  
viele Möglichkeiten der Nutzung  
Wohnprojekte  
Wohnen und Arbeiten  
Wohnen und Vermieten  
Leben auf dem Land

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich im Ebsdorfergrund, 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 und demnächst Kassel 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 verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule u.v.m. Leben Sie in einer zukunftsfähigen modernen Großgemeinde!

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Sonstige Angaben

**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: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## 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)