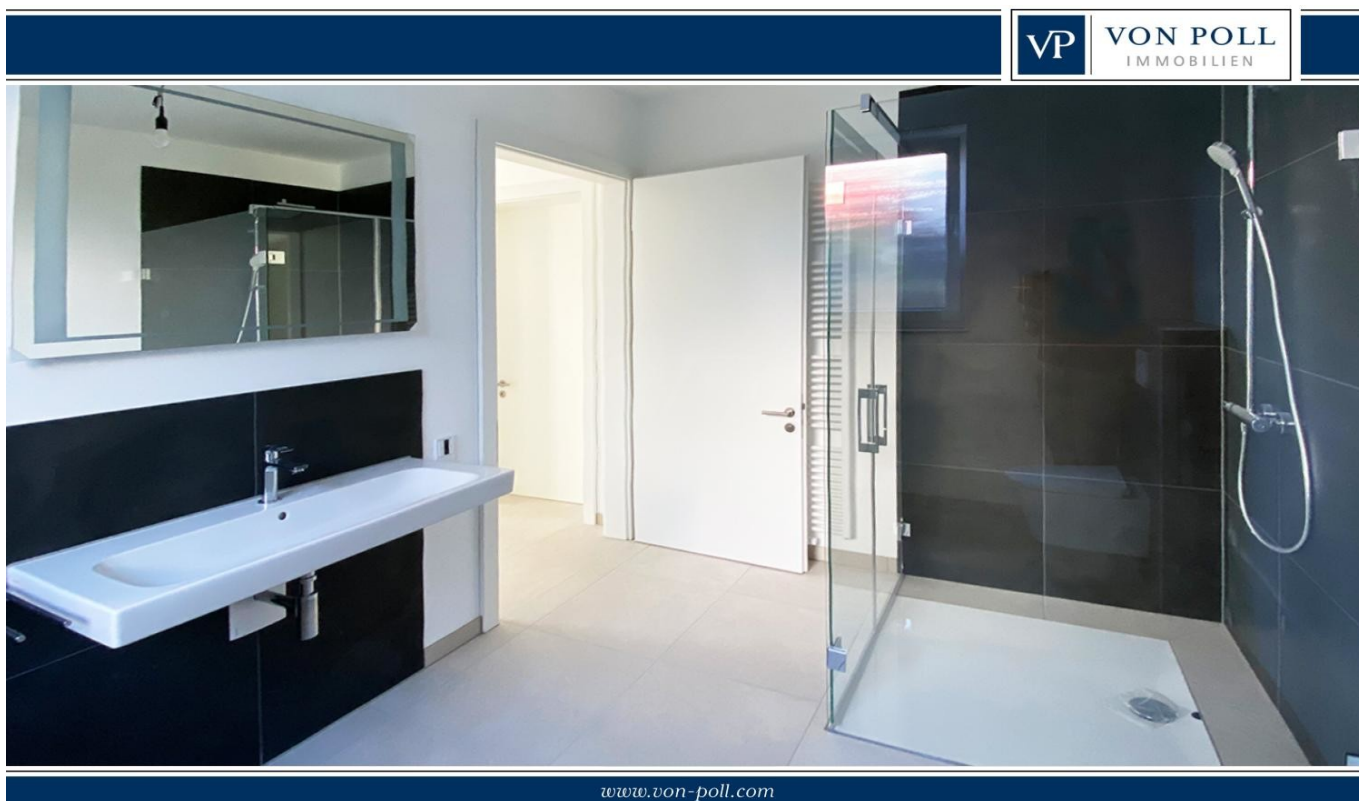


Ebsdorfergrund / Heskem

Barrierefreie Wohnung mit Terrasse - KFW40EE

Property ID: 25064001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97,35 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

At a glance

Property ID	25064001	Purchase Price	370.000 EUR
Living Space	ca. 97,35 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	First occupancy
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)		

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	11.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.10.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property



Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property



Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property



Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property



Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property



Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property



Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

A first impression

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 m². 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!

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Details of amenities

- + 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

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

All about the location

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!

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 11.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf
E-Mail: marburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com