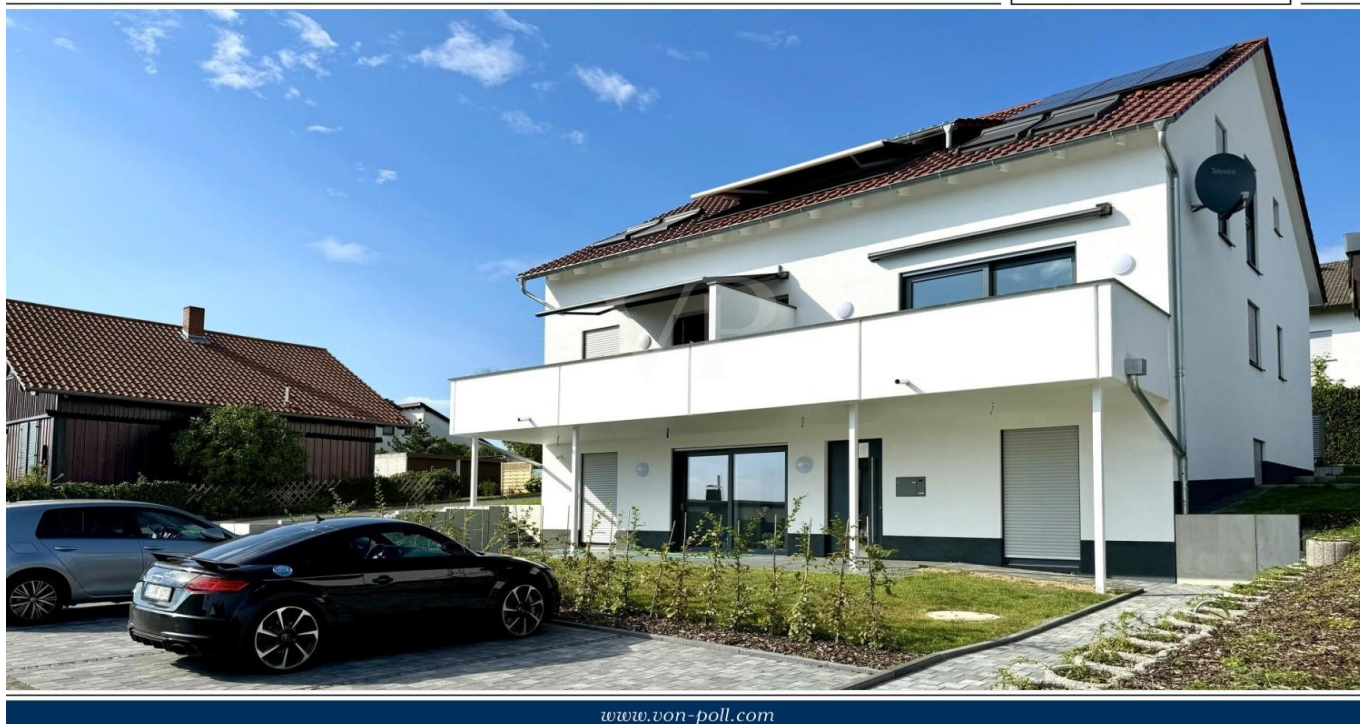


Ebsdorfergrund / Heskem

# Erstbezug - Wohnung - Barrierefrei - Terrasse - KFW40EE

Número da propriedade: 24064024



PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • ÁREA: ca. 97,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Numa vista geral

Número da propriedade	24064024
Área	ca. 97,35 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2023
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)

Preço de compra	370.000 EUR
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	11.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.10.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## O imóvel



Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## O imóvel



Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## O imóvel



Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## O imóvel





Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## O imóvel



Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## O imóvel



Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## O imóvel



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](mailto:marburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Detalhes do equipamento

- + 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

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Tudo sobre a localização

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!

Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)