

Ebsdorfergrund / Dreihausen

Charmantes, kleines Häuschen im Ebsdorfergrund

Objektnummer: 26064012



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,5 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 181 m²

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

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

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26064012	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82,5 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900		
Stellplatz	2 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 20 m ²
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Grundrisse

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Keypoint, 04/11/2016

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Keypoint, 04/11/2016



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Ein erster Eindruck

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Charakter und zeitgemäßer Ausstattung suchen. Die Immobilie präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² und bietet auf einem Grundstück von etwa 181 m² ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Die liebevolle Pflege über die Jahre hinweg ist in vielen Details spürbar. Insgesamt verfügt die Immobilie über 3-4 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ein modernisiertes Badezimmer sorgt für zeitgemäßen Komfort im Alltag.

Der Außenbereich überzeugt mit einem kleinen, klar abgegrenzten kleinen Gärtchen, der durch einen Zaun eingefriedet ist. Dieser private Bereich eignet sich für gemütliche Stunden im Freien und für die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Für Fahrzeuge stehen zwei gepflasterte PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Ein besonders praktischer Aspekt ist die Teilunterkellerung des Hauses. Hier bieten sich zusätzliche Stau- und Nutzflächen, etwa als Lager oder für Haustechnik. Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2012, samt erneuerter Öltanks und Edelstahlkamin aus demselben Jahr, sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert. Kunststoff-Isoglasfenster aus den Jahren 2004 und 2008 gewährleisten einen guten Wärme- und Schallschutz. Heizkörper wurden erneuert und die Elektrik umfassend überarbeitet. Das Badezimmer ist ebenfalls saniert und entspricht aktuellen Anforderungen an Ausstattung und Funktionalität.

Besonderen Mehrwert bietet die vorhandene Einbauküche, die alle notwendigen

Voraussetzungen für die tägliche Nutzung bietet. Im Spitzboden wurden Teilbereiche bereits ausgebaut, sodass hier weiterer Nutzraum entstanden ist. Zusätzlich ist der Dachboden gedämmt, was energetische Vorteile mit sich bringt.

Die Wohnqualität wird durch die ausgewogene Ausstattungsqualität abgerundet – sowohl im Hinblick auf Zweckmäßigkeit als auch auf Alltagstauglichkeit. Aufgrund der soliden Bauweise und der laufenden Pflege präsentiert sich die Immobilie in einem guten Zustand.

Diese Immobilie eignet sich für alle, die ein überschaubares Haus mit Geschichte und charmanter Optik suchen, Wert auf gepflegte Technik legen und ein stimmiges Ambiente schätzen. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck der gebotenen Möglichkeiten. Gern beantworten wir Ihre Fragen und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Ausstattung und Details

Gemütliches Einfamilienhaus

Kleiner Garten

2 PKW Stellplätze gepflastert

Grundstück eingezäunt

Teilunterkellerung

Ölzentralheizung aus 2012

Öltanks ebenfalls erneuert, sowie der Edelstahlkamin in 2012

Kunststoff Isoglas Fenster aus 2004&2008

Spitzboden teilweise ausgebaut

Dachboden gedämmt

Einbauküche

Elektrik überarbeitet

Heizkörper erneuert

Badezimmer saniert

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Alles zum Standort

Dreihausen im Ebsdorfergrund, Hessen, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und zugleich hervorragender Anbindung an die nahegelegenen Städte Marburg und Gießen. Diese attraktive Lage bietet Familien nicht nur eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung, sondern auch eine stabile Infrastruktur mit vielfältigen Möglichkeiten für Beruf und Freizeit. Die moderate Wertsteigerung des Immobilienmarktes unterstreicht das langfristige Potenzial dieses Standortes, der besonders für Familien eine sichere und zukunftsorientierte Investition darstellt.

Die unmittelbare Umgebung von Dreihausen bietet jungen Familien eine besonders kinderfreundliche Atmosphäre. Mit dem Fliegenpilz-Kindergarten nur eine Minute zu Fuß entfernt und der Grundschule Dreihausen in nur drei Gehminuten erreichen Ihre Kinder beste Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für weiterführende Schulformen steht die Gesamtschule Ebsdorfergrund in etwa 7 Autominuten zur Verfügung, was eine angenehme Erreichbarkeit gewährleistet. Die Nähe zu weiteren Kindergärten und Schulen in der Umgebung ergänzt das vielfältige Bildungsangebot optimal.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen die Apotheke Dreihausen sowie verschiedene Arztpraxen, die innerhalb von 7 bis 9 Autominuten erreichbar sind. Diese Nähe garantiert eine schnelle medizinische Versorgung in ruhiger Umgebung. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze sind bereits nach zwei Gehminuten erreichbar, während Sportvereine wie der VfL Dreihausen und der TV Rot-Weiss Ebsdorfergrund in wenigen Minuten zu Fuß zum Mitmachen einladen. Die zahlreichen Parks und Dorfgemeinschaftshäuser bieten Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse und Erholung im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Bioladen Grund'er Naturmarkt und der Rewe sind

bequem in 4 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, etwa die Haltestelle Dreihäuser Straße in nur zwei Gehminuten, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Bildung, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten macht Dreihäuser im Ebsdorfergrund zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Weitere Informationen

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: 26064012 - 35085 Ebsdorfergrund / Dreihausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com