

Ebsdorfergrund / Heskem

Barrier-free ground floor apartment with modern amenities and terrace - think about the future now!

Property ID: 25064001



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	Condition of property	Like new
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bedrooms	2		
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/m²a
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

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

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

This modern ground-floor apartment combines contemporary architecture with high-end amenities and excellent energy efficiency. Completed in 2025, the property is in pristine condition and is located in a building with a total of four residential units. The apartment boasts approximately 97.35 m² of living space, optimally distributed across three rooms. Two spacious bedrooms, a generously sized living room with an open-plan kitchen, and a modern bathroom ensure a well-designed layout. The high-quality construction, meeting KfW 40EE efficiency standards (GEG2023), promises low energy costs and a particularly sustainable living experience. This is further enhanced by a modern air-source heat pump, a generously sized photovoltaic system, and a rainwater cistern that can be used for garden irrigation. All living areas are equipped with comfortable underfloor heating, providing consistent warmth. Triple-glazed windows and electric roller shutters contribute to an energy-efficient and protected living environment. The apartment is designed to be barrier-free and wheelchair accessible, making it attractive for all stages of life. A particular highlight is the spacious, ground-floor bathroom, equipped with a large, walk-in shower, a modern towel warmer, and high-quality fixtures. Attractive tiles have been chosen for the walls and floors throughout the living space, further enhancing the contemporary feel. The apartment includes a private, south-facing terrace and a lawn area, perfect for relaxing outdoors. An additional storage room within the apartment provides practical storage space for personal belongings or household appliances. A modern video intercom system enhances security, while network connections are available in all living areas, creating ideal conditions for working from home and multimedia applications. The building's four units ensure a pleasant neighborhood and a quiet living environment. The location offers excellent access to shopping facilities, transportation, and infrastructure. A rainwater cistern provides a sustainable irrigation option for gardening enthusiasts. The apartment is currently rented and generates a monthly net rent of €1,120.00. Thanks to its pristine condition, energy-efficient construction, and high-quality features, this property is ideal both as a private home and as a secure investment. We encourage you to schedule a viewing appointment to experience the quality and comfort of this exceptional property firsthand.

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Details of amenities

- + KfW 40EE Effizienzhaus (GEG2023)
- + Barrierefrei
- + Rollstuhlgeeignet
- +Terasse
- + 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
- + Vermietet / Kaltmiete 1.120,00€

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com