

Ebsdorfergrund / Heskem

# Apartamento en planta baja sin barreras con comodidades modernas y terraza: ¡piense en el futuro ahora!

Número de propiedad: 25064001



PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 97,35 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## De un vistazo

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25064001                                              |
| Superficie habitable | ca. 97,35 m <sup>2</sup>                              |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                     |
| Habitaciones         | 3                                                     |
| Dormitorios          | 2                                                     |
| Baños                | 1                                                     |
| Año de construcción  | 2023                                                  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta) |

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 370.000 EUR                                         |
| Piso                   | Planta baja                                         |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                          |
| Método de construcción | Sólido                                              |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido |

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Demanda de energía final                            | 11.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 09.10.2033                     | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 2023                   |

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propiedad



Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propiedad



Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propiedad



Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propiedad



Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propiedad



Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propiedad



Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propiedad



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](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)

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Una primera impresión

Este moderno apartamento en planta baja combina arquitectura contemporánea con servicios de alta gama y una excelente eficiencia energética. Finalizado en 2025, el inmueble se encuentra en impecables condiciones y se encuentra en un edificio con un total de cuatro viviendas. El apartamento cuenta con aproximadamente 97,35 m² de superficie habitable, distribuidos de forma óptima en tres estancias. Dos amplios dormitorios, un amplio salón con cocina americana y un moderno baño garantizan una distribución impecable. La construcción de alta calidad, que cumple con los estándares de eficiencia KfW 40EE (GEG2023), promete bajos costes energéticos y una experiencia de vida especialmente sostenible. Esto se ve reforzado por una moderna bomba de calor aerotérmica, un sistema fotovoltaico de gran tamaño y una cisterna de agua de lluvia que puede utilizarse para el riego del jardín. Todas las zonas de estar están equipadas con una confortable calefacción por suelo radiante, que proporciona una calidez constante. Las ventanas de triple acristalamiento y las persianas eléctricas contribuyen a un entorno de vida energéticamente eficiente y protegido. El apartamento está diseñado para personas con movilidad reducida y acceso para sillas de ruedas, lo que lo hace atractivo para todas las edades. Un punto a destacar es el espacioso baño en la planta baja, equipado con una amplia ducha a ras de suelo, un moderno toallero y grifería de alta calidad. Se han elegido atractivos azulejos para las paredes y el suelo de toda la vivienda, lo que realza aún más su aire contemporáneo. El apartamento incluye una terraza privada orientada al sur y una zona de césped, perfecta para relajarse al aire libre. Un trastero adicional dentro del apartamento ofrece un práctico espacio para guardar objetos personales o electrodomésticos. Un moderno sistema de videoportero mejora la seguridad, mientras que todas las zonas de estar disponen de conexión a internet, lo que crea las condiciones ideales para el teletrabajo y el uso de aplicaciones multimedia. Las cuatro unidades del edificio garantizan un entorno agradable y tranquilo. La ubicación ofrece un excelente acceso a tiendas, transporte e infraestructuras. Una cisterna de agua de lluvia ofrece una opción de riego sostenible para los amantes de la jardinería. El apartamento está actualmente alquilado y genera una renta neta mensual de 1.120,00 €. Gracias a su impecable estado, su construcción energéticamente eficiente y sus acabados de alta calidad, esta propiedad es ideal tanto como vivienda particular como inversión segura. Le recomendamos programar una cita de visita para experimentar de primera mano la calidad y la comodidad de esta propiedad excepcional.

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Detalles de los servicios

- + 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€

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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