

Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Ferme historique avec jardin pour les modes de vie créatifs - terrain avec hall des machines également disponible à l'achat !

**CODE DU BIEN: 24064030**



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

**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.044 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24064030	Prix d'achat	450.000 EUR
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1857		

**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



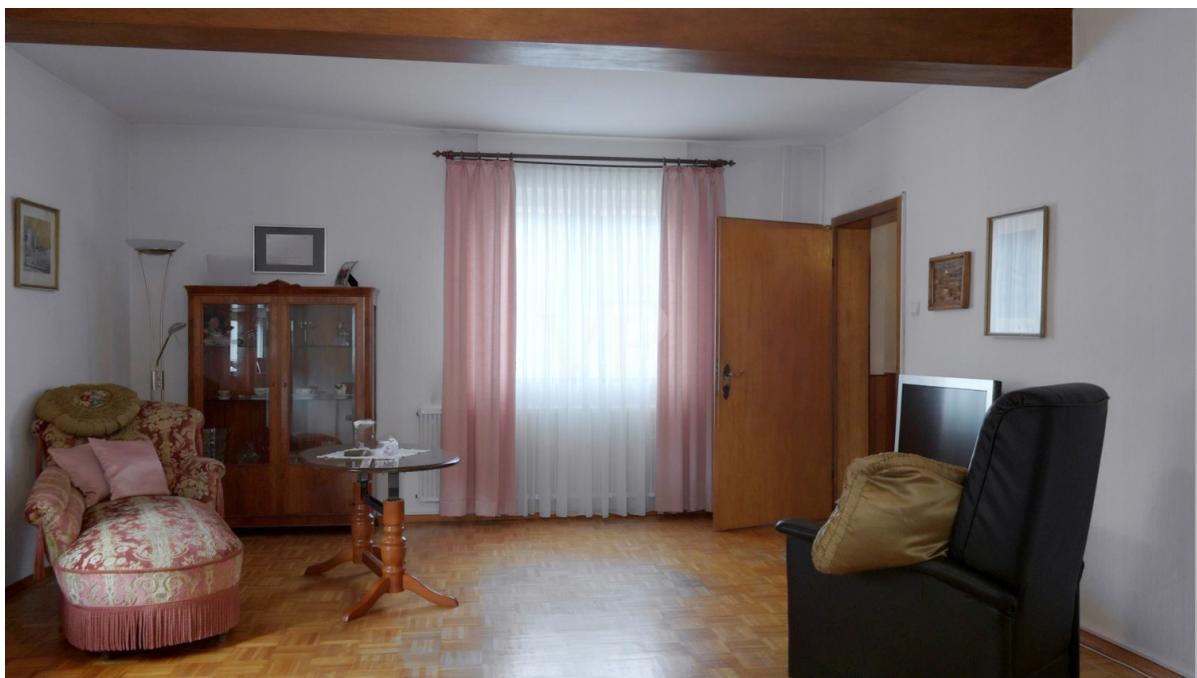
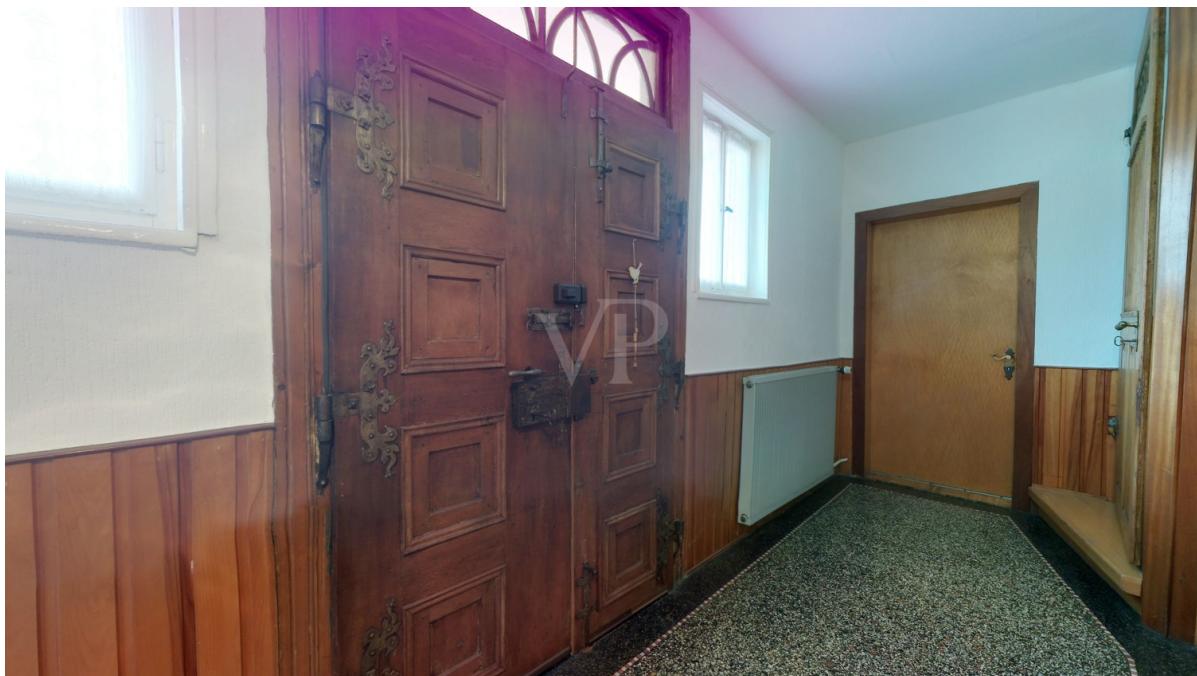
**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



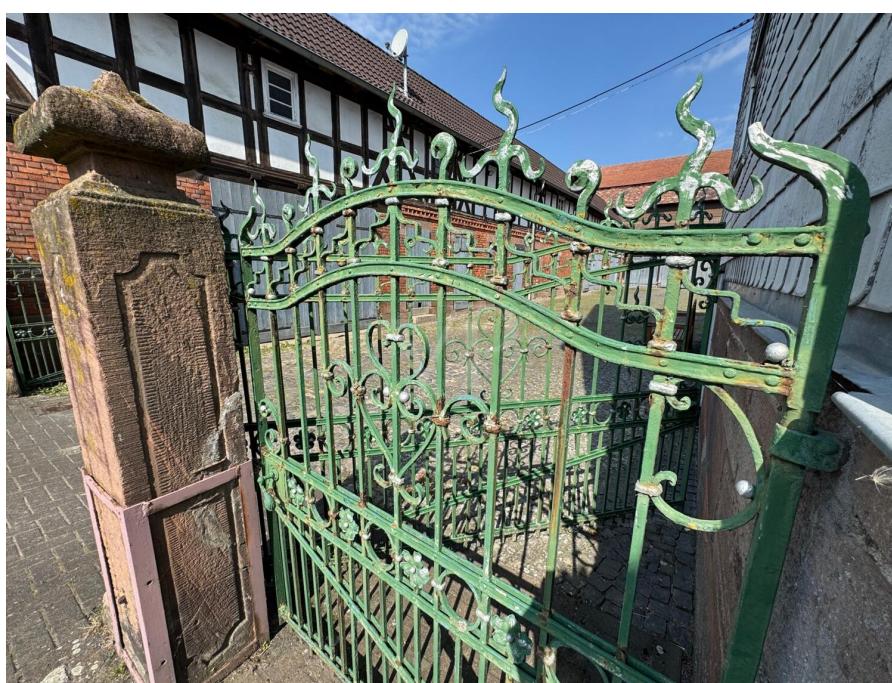
CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

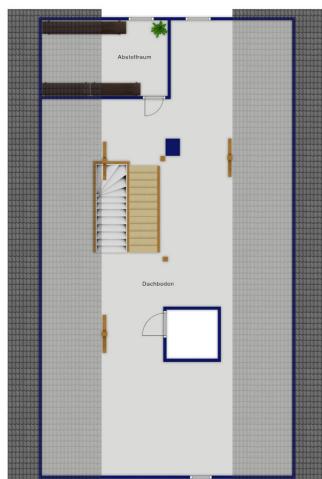
## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## Une première impression

Cet ancien domaine agricole, classé monument historique, offre des possibilités exceptionnelles pour de multiples usages, alliant charme d'antan et confort moderne. La ferme attenante, construite en 1857, impressionne par sa vaste cave voûtée, ses hauts plafonds et ses pièces lumineuses aux proportions harmonieuses. La propriété, bien entretenue, s'étend sur environ 2 044 m<sup>2</sup> de terrain et comprend diverses dépendances, offrant de nombreuses possibilités d'habitation, de travail et de loisirs. L'espace habitable, d'environ 220 m<sup>2</sup>, se compose de sept pièces spacieuses et de deux salles de bains modernes, offrant un espace généreux pour une famille, un foyer multigénérationnel ou un espace combinant vie et travail. Réparties sur deux étages, les pièces, grâce à leur agencement bien pensé, offrent un confort de vie contemporain. La plupart des fenêtres sont à double vitrage en PVC, contribuant à une température intérieure agréable. Le chauffage central au fioul date de 2010. La toiture a été refaite en 1992. La maison principale, chargée d'histoire, est nichée au cœur d'une cour intérieure typique. Les dépendances offrent de nombreuses possibilités d'aménagement : la première, d'une surface au sol d'environ 207 m<sup>2</sup>, comprend une ancienne cuisine extérieure/abattoir et trois garages au rez-de-chaussée. Un étage, accessible par un escalier, offre un espace de rangement supplémentaire. La deuxième dépendance, une grange traditionnelle avec une extension solide (environ 230 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup>), dispose de deux grandes entrées et comprend d'anciennes écuries. La troisième dépendance (environ 160 m<sup>2</sup>) offre des écuries et des garages supplémentaires au rez-de-chaussée, ainsi qu'un espace de rangement additionnel à l'étage, également accessible par un escalier. Derrière la grange se trouve un jardin avec un ancien poulailler, attenant à la propriété. Un hangar à machines en construction solide (construit en 1961, d'une surface au sol d'environ 160 m<sup>2</sup>) et un terrain séparé d'environ 2 404 m<sup>2</sup>, accessible à pied, constituent des atouts supplémentaires. Cette prairie plantée d'arbres fruitiers, accessible en véhicule par un chemin agricole, offre une intéressante possibilité d'agrandissement. Le terrain n'est pas inclus dans le prix, mais peut être acquis séparément. La propriété présente des prestations de qualité standard ; la maison est en bon état général et habitable immédiatement. Ce bien est idéal pour ceux qui recherchent de l'espace pour des projets résidentiels, une famille, un foyer multigénérationnel, un espace combinant vie et travail, ou la réalisation de projets de loisirs. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir les nombreuses possibilités offertes par cette propriété unique.

**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## Détails des commodités

Ehemaliges Landwirtschaftliches Anwesen - Einzelkulturdenkmal

Besondere 4-Seiten Hofanlage

Wohnhaus 1857 erbaut mit großartigem Gewölbekeller

Großzügige Zimmer auf zwei Etagen mit zwei Bädern, beide bereits modernisiert.

Isoglasfenster aus Kunststoff größtenteils

Ölzentralheizung aus 2010

Ziegeleindeckung aus 1992

Hohe Decken - große gut geschnittene Zimmer

Nebengebäude 1 Grundfläche ca. 207m<sup>2</sup>

mit Außenküche/Schlachthaus ehemals

3 Garagen im Erdgeschoss / Obergeschoss mit Treppen erreichbar für Lagerung

Nebengebäude 2 Scheune mit Massivem Anbau Grundfläche ca. 230 + 150 m<sup>2</sup>

Klassische Scheune mit zwei großen Einfahrten und ehemaligen Stallungen

Nebengebäude 3 Grundfläche ca. 160 m<sup>2</sup>

Ehemaligen Stallungen und Garagen im Erdgeschoss

Obergeschoss mit Treppen erreichbar für Lagerung

Garten mit ehemaligem Hühner hinter der Scheune direkt am Grundstück vorhanden.

Zusätzlich, bei Bedarf, Maschinenhalle mit einer Grundfläche von 160m<sup>2</sup> Massiv erbaut aus 1961 mit einem fußläufig erreichbaren Grundstück von 2.404 m<sup>2</sup> in Form einer Wiese mit Obstbäumen bepflanzt. Dieses Grundstück ist auch über einen Feldweg separat mit Fahrzeugen erreichbar und an den Ort angeschlossen & bietet viel Potential für die Zukunft! - Nicht im Preis inkludiert!

Ideal für Wohnprojekte - Familien - Mehrgenerationen - Wohnen & Arbeiten - Wohnen und Hobby!

**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Anwesen befindet sich im Ebsdorfergrund, zentral gelegen zwischen den Universitätsstädten Marburg und Gießen, sowie Grünberg, auch der Vogelsberg ist nur einen Katzensprung entfernt.

Die Autobahnbindung, sowie die Nähe zu Frankfurt/Main und demnächst Kassel 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 verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule u.v.m.

Leben Sie in einer zukunftsfähigen modernen Großgemeinde!

**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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