

Ebsdorfergrund / Heskem

## Bâtiment historique classé avec un grand jardin – un espace pour les visions

**CODE DU BIEN: 25064024**



**PRIX D'ACHAT: 160.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.109 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- 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: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064024	Prix d'achat	160.000 EUR
Surface habitable	ca. 178 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	5	Aménagement	Cheminée
Salles de bains	2		
Année de construction	1750		

**CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propriété



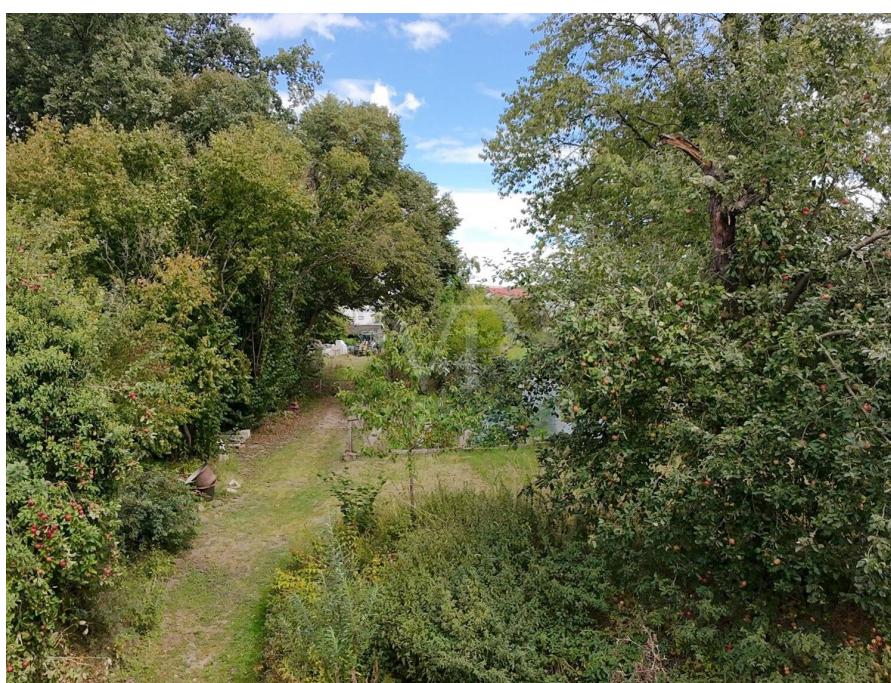
CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## 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: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## Une première impression

Ce bâtiment classé se situe sur un terrain spacieux d'environ 2 109 m<sup>2</sup> et offre environ 178 m<sup>2</sup> de surface habitable. Alliant charme historique et modernité, il offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Disponible immédiatement, la maison comprend cinq pièces réparties sur deux niveaux, offrant une grande flexibilité d'utilisation. Deux salles de bains assurent un confort optimal, notamment pour les familles ou les invités. Les espaces de vie ont été partiellement modernisés, tout en préservant avec soin les éléments d'origine. La toiture robuste a été refaite, garantissant une protection efficace contre les intempéries. Un chauffage central au fioul assure une température agréable. Un raccordement pour cheminée est disponible dans le salon, permettant de créer une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. Les fenêtres à double vitrage en bois, avec leurs croisillons classiques, soulignent le cachet du bâtiment classé tout en offrant une isolation phonique et une efficacité énergétique modernes. Le vaste terrain comprend un grand jardin et une charmante cour. Vous pourrez y réaliser vos projets d'aménagement paysager ou envisager cet espace généreux pour diverses utilisations. Attention aux granges : leur structure est en très mauvais état, certaines toitures étant endommagées ou manquantes. Il est urgent d'agir, car il est possible de rénover ou de réaménager la structure existante selon vos envies. Classée monument historique, cette propriété offre des avantages fiscaux spécifiques pour les rénovations respectueuses de son patrimoine. Elle conviendra parfaitement aux passionnés d'architecture ancienne, sensibles au charme des époques passées et désireux de s'investir dans un projet à long terme. Les modernisations déjà réalisées ont permis d'assurer un confort de vie moderne, et d'autres aménagements et restaurations personnalisés sont envisageables. La maison bénéficie d'un emplacement privilégié, au calme et à proximité des commodités. Commerces, écoles et services sont facilement accessibles. Les environs immédiats offrent une grande intimité et de nombreuses possibilités de loisirs en plein air. Ne manquez pas l'occasion de visiter cette maison individuelle historique au fort potentiel. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite privée. Découvrez par vous-même les atouts uniques de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## Détails des commodités

Wohnhaus modernisiert  
Dacheindeckung erneuert  
Holz Isoglasfenster mit Sprossen  
Ölzentralheizung  
Kaminofenanschluss im Wohnzimmer  
Scheunen in einem sehr schlechten Zustand! Dächer teilweise defekt und nicht vorhanden  
Hier ist dringend Handlungsbedarf  
Großer Garten  
Schönes Grundstück mit Hoffläche  
sofort verfügbar  
Einzelkulturdenkmal

**CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## Tout sur l'emplacement

Ebsdorfergrund in Hessen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und einer ausgezeichneten Anbindung an die lebendige Universitätsstadt Marburg. Die Gemeinde überzeugt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld schafft. Hier profitieren Familien von einer hohen Lebensqualität, die durch eine solide Infrastruktur mit lokalen Schulen, medizinischer Grundversorgung und gut ausgebauten Straßenverbindungen ergänzt wird. Die attraktive Preisgestaltung im Vergleich zu den nahegelegenen Städten Marburg und Gießen macht Ebsdorfergrund besonders reizvoll für Familien, die Wert auf großzügigen Wohnraum und ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis legen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern. Bildungseinrichtungen wie die Gesamtschule Ebsdorfer Grund sind in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine umfassende schulische Betreuung. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten in angenehmer Nähe zur Verfügung, sodass eine behütete und fördernde Umgebung garantiert ist. Die medizinische Versorgung ist durch eine privatärztliche Praxis für ganzheitliche Medizin sowie eine Hausarztpraxis in wenigen Gehminuten gesichert. Dies sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge.

Freizeit und Erholung kommen in Ebsdorfergrund ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiven Stunden im Freien ein. Gemeinschaftliche Treffpunkte wie das Dorfgemeinschaftshaus Heskem-Mölln fördern den sozialen Zusammenhalt und bieten Raum für vielfältige Aktivitäten. Naturnahe Parks und der Schlosspark, nur wenige Kilometer entfernt, eröffnen Familien erholsame Rückzugsorte inmitten einer grünen Landschaft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den Busbahnhof Heskem Dorfmittelpunkt in nur einer Gehminute, ermöglicht zudem eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und dennoch gut angebundenes Zuhause suchen, präsentiert sich Ebsdorfergrund als ein Ort, der Geborgenheit, Lebensqualität und eine vielversprechende Zukunft in idealer Weise vereint.

**CODE DU BIEN: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## 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: 25064024 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## 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)