

Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Történelmi tanya kerttel kreatív életmódhoz - gépcsarnokkal ellátott telek is megvásárolható!

VP azonosító: 24064030



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.044 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 24064030   |
| Hasznos lakótér | ca. 220 m² |
| Teto formája    | Nyeregteto |
| Szobák          | 7          |
| Fürdoszobák     | 2          |
| Építés éve      | 1857       |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 450.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Felszereltség        | Kandalló, Beépített<br>konyha                                                         |

VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |                    |                                         |
|-----------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Olaj          |                    |                                         |



VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

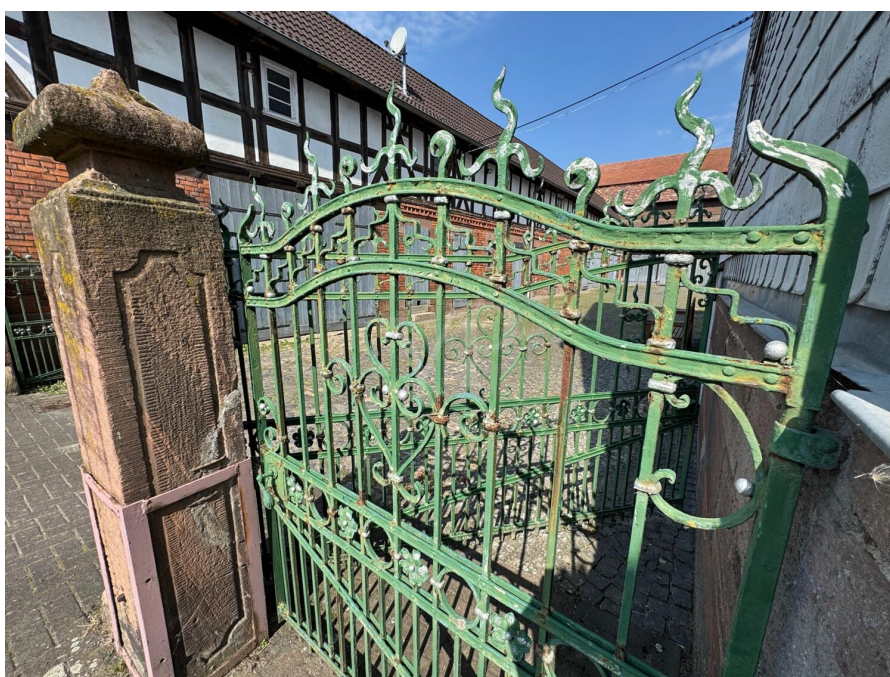
## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

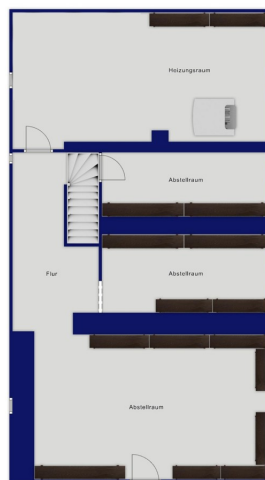
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

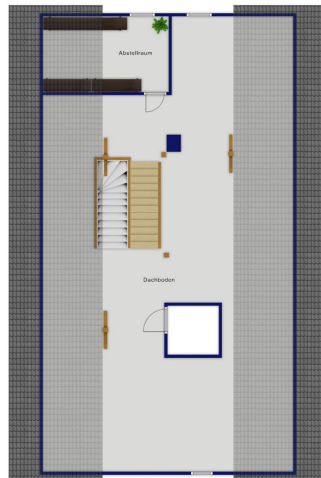
## Alaprajzok



-----



-----



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Az első benyomás

Ez az egykori mezogazdasági birtok, amely műemlékvédelem alatt áll, kivételes lehetőségeket kínál a sokoldalú felhasználásra, ötvözve a történelmi báját a modern életszínvonallal. A hozzá tartozó, 1857-ben épült parasztház tágas boltozatos pincéjével, magas mennyezetével és arányos, világos szobáival lenyugözo. A jól karbantartott ingatlan körülbelül 2044 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, különféle melléképületekkel, számos lehetőséget kínálva a lakhatásra, a munkára és a szabadidő eltöltésére. A lakótér körülbelül 220 m<sup>2</sup>-es, és összesen hét tágas szobát és két modernizált fürdőszobát foglal magában, így bőséges helyet biztosít egy család, egy többgenerációs háztartás vagy egy kombinált lakó- és munkakörnyezet számára. A szobák két szinten terülnek el, és jól megtervezett elrendezésüknek köszönhetően modern életélményt nyújtanak. Az ablakok többsége dupla üvegezésű, PVC-ből készült, ami hozzájárul a kellemes beltéri klímához. Az olajtűzelésű központi fűtési rendszer 2010-ből származik. A tetőt 1992-ben cserepezték újra. A történelmi főépület egy jellegzetes, négyoldalú udvarkomplexumban helyezkedik el. A kapcsolódó melléképületek számos hasznosítási lehetőséget kínálnak: Az első, körülbelül 207 m<sup>2</sup>-es melléképületben egy korábbi kültéri konyha/vágóhíd és három garázs található a földszinten. Az emelet további tárolóhelyet biztosít, és lépcsőn keresztül közelíthető meg. A második melléképület, egy klasszikus istálló masszív bővítéssel (kb. 230 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup>), két nagy bejáratral rendelkezik, és magában foglalja az egykori istállókat. A harmadik melléképület (kb. 160 m<sup>2</sup>) további istállókat és garázsokat kínál a földszinten, valamint további tárolóhelyet az emeleten, amely szintén lépcsőn keresztül közelíthető meg. Az istálló mögött egy kertrész található egykori tyúkóllal, amely az ingatlanhoz csatlakozik. További értéket képvisel egy opcionális, masszívan megépített gépcsarnok (1961-ben épült, kb. 160 m<sup>2</sup> alapterületű) és egy kb. 2404 m<sup>2</sup>-es különálló telek, amely gyalogosan is elérhető. Ez a gyümölcsfákkal beültetett rét, amely járművel egy gazdasági úton közelíthető meg, és érdekes bővítési lehetőséget kínál. A telek nincs benne az árban, de igény szerint külön megvásárolható. Az ingatlan jellemzői átlagos minőségűek; a ház összességében jó állapotban van, azonnal beköltözheto. Ez az ingatlan ideális azok számára, akik lakóprojektekhez, családi otthonhoz, többgenerációs együttéléshez, a lakhatás és a munka kombinációjához, vagy hobbi projektek megvalósításához keresnek helyet. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy felfedezhesse az egyedülálló ingatlanban rejlő számos lehetőséget.

VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Részletes felszereltség

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 ehemligem Hühner hinter der Scheune direkt am Grundstück vorhanden.

Zusätzlich, bei Bedarf, Maschinenhalle mit einr 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!



**VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg**

## Minden a helyszínról

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 Autobahnanbindung, 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!

VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## További információ / adatok

**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.



VP azonosító: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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