

Ebsdorfergrund / Heskem

## Appartamento al piano terra senza barriere architettoniche, con comfort moderni e terrazza: pensa al futuro adesso!

*Codice oggetto: 25064001*



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,35 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

---

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25064001	Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Superficie netta	ca. 97,35 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Bagni	1		
Anno di costruzione	2023		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	11.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.10.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La proprietà



Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La proprietà



Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La proprietà



Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La proprietà



Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La proprietà



Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La proprietà



Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento al piano terra coniuga un'architettura contemporanea con comfort di lusso e un'eccellente efficienza energetica. Completato nel 2025, l'immobile è in perfette condizioni e si trova in un edificio con un totale di quattro unità abitative. L'appartamento vanta una superficie abitabile di circa 97,35 m<sup>2</sup>, distribuita in modo ottimale in tre locali. Due ampie camere da letto, un ampio soggiorno con cucina a vista e un bagno moderno garantiscono una distribuzione ottimale degli spazi. La costruzione di alta qualità, conforme agli standard di efficienza energetica KfW 40EE (GEG2023), promette bassi costi energetici e un'esperienza abitativa particolarmente sostenibile. A ciò contribuiscono ulteriormente una moderna pompa di calore ad aria, un impianto fotovoltaico di grandi dimensioni e una cisterna per l'acqua piovana che può essere utilizzata per l'irrigazione del giardino. Tutte le zone giorno sono dotate di un confortevole riscaldamento a pavimento, che fornisce un calore costante. Finestre con tripli vetri e tapparelle elettriche contribuiscono a creare un ambiente abitativo efficiente dal punto di vista energetico e protetto. L'appartamento è progettato per essere privo di barriere architettoniche e accessibile alle sedie a rotelle, rendendolo ideale per tutte le fasce d'età. Un punto di forza particolare è l'ampio bagno al piano terra, dotato di un'ampia cabina doccia, un moderno scaldasalviette e sanitari di alta qualità. Per le pareti e i pavimenti dell'intera zona giorno sono state scelte piastrelle di pregio, che ne esaltano ulteriormente l'atmosfera contemporanea. L'appartamento comprende una terrazza privata esposta a sud e un'area verde, perfetta per rilassarsi all'aperto. Un ulteriore ripostiglio all'interno dell'appartamento offre un pratico spazio per riporre oggetti personali o elettrodomestici. Un moderno sistema di videocitofono aumenta la sicurezza, mentre le connessioni di rete sono disponibili in tutte le zone giorno, creando le condizioni ideali per lavorare da casa e per le applicazioni multimediali. Le quattro unità dell'edificio garantiscono un quartiere piacevole e un ambiente di vita tranquillo. La posizione offre un ottimo accesso a negozi, trasporti e infrastrutture. Una cisterna per l'acqua piovana offre un'opzione di irrigazione sostenibile per gli amanti del giardinaggio. L'appartamento è attualmente affittato e genera un canone netto mensile di € 1.120,00. Grazie alle sue ottime condizioni, alla costruzione a risparmio energetico e alle finiture di alta qualità, questa proprietà è ideale sia come residenza privata che come investimento sicuro. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare l'immobile e a provare in prima persona la qualità e il comfort di questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Dettagli dei servizi

- + KfW 40EE Effizienzhaus (GEG2023)
- + Barrierefrei
- + Rollstuhlgeeignet
- +Terrasse
- + 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€

**Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## Tutto sulla posizione

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 Autobahnbindung, 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 zukunftsähnigen modernen Großgemeinde!

**Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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