

Ebsdorfergrund / Heskem

Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit moderner Ausstattung und Terrasse - jetzt an später denken!

Número da propriedade: 25064001E



PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • ÁREA: ca. 97,35 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Numa vista geral

Número da propriedade	25064001E
Área	ca. 97,35 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2023
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)

Preço de compra	370.000 EUR
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	11.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.10.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

O imóvel



Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

O imóvel



Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

O imóvel



Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

O imóvel



Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

O imóvel



Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

O imóvel



Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

O imóvel



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Uma primeira impressão

Diese moderne Erdgeschosswohnung vereint zeitgemäße Architektur mit gehobener Ausstattung und hoher Energieeffizienz. Im Jahr 2025 fertiggestellt, präsentiert sich die Immobilie in neuwertigem Zustand und befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt vier Wohneinheiten.

Die Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 97,35 m², die optimal auf drei Zimmer verteilt ist. Zwei geräumige Schlafzimmer, ein großzügig dimensioniertes Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich sowie ein modernes Bad sorgen für eine gelungene Raumaufteilung.

Die hochwertige Bauausführung als KfW 40EE Effizienzhaus (GEG2023) verspricht niedrige Energiekosten und ein besonders nachhaltiges Wohngefühl. Unterstützt wird dies durch eine moderne Luft-Wärme-Pumpe, eine großzügig dimensionierte Photovoltaikanlage sowie eine Regenwasserzisterne, die zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Sämtliche Wohnräume sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für gleichmäßige Wärme sorgt. Die 3-fach-Isolierverglasung der Fenster und die elektrischen Rollläden tragen zusätzlich zu einem energieeffizienten und geschützten Wohnklima bei.

Die Wohnung ist barrierefrei und rollstuhlgeeignet konzipiert, was sie für alle Lebenssituationen attraktiv macht. Besonders hervorzuheben ist das ebenerdige, großzügige Bad, das mit einer bodengleichen, großen Dusche, einem modernen Handtuchwärmer und hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet ist. Im gesamten Wohnraum wurden ansprechende Fliesen als Wand- und Bodenbelag gewählt, was den zeitgemäßen Eindruck weiter verstärkt.

Zur Wohnung gehört eine eigene, nach Süden ausgerichtete Terrasse & eine Rasenfläche, die ideal zur Entspannung im Freien einlädt. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung bietet praktische Staufläche für persönliche Gegenstände oder Haushaltsgeräte. Die moderne Videosprechanlage erhöht die Sicherheit, während in allen Wohnräumen Netzwerkanschlüsse zur Verfügung stehen und so beste Voraussetzungen für Home-Office und multimediale Anwendungen geschaffen sind.

Die vier Einheiten im Gebäude gewährleisten eine angenehme Nachbarschaft und ein ruhiges Wohnumfeld. Die Lage ermöglicht eine exzellente Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Verkehr und Infrastruktur. Für Gartenliebhaber steht durch die

Regenwasserzisterne eine nachhaltige Bewässerungsmöglichkeit zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.120,00 €. Durch den neuwertigen Zustand, die energieeffiziente Bauweise und die hochwertige Ausstattung eignet sich diese Immobilie sowohl als privates Zuhause als auch zur sicheren Bestandshaltung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von der Qualität und dem Komfort dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Detalhes do equipamento

- + 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 da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 11.00 kwh/(m²*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 da propriedade: 25064001E - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com