

Ebsdorfergrund / Heskem

# Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit moderner Ausstattung und Terrasse.

Objektnummer: 25064001



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Auf einen Blick

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Objektnummer | 25064001                              |
| Wohnfläche   | ca. 97,35 m <sup>2</sup>              |
| Dachform     | Satteldach                            |
| Zimmer       | 3                                     |
| Schlafzimmer | 2                                     |
| Badezimmer   | 1                                     |
| Baujahr      | 2023                                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 10000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                             |
|-------------|---------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 370.000 EUR                                 |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                          |
| Bauweise    | Massiv                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 11.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.10.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2023          |

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser frisch fertiggestellten Erdgeschosswohnung, die hohen Wohnkomfort mit moderner Architektur und nachhaltigen Technologien vereint. Diese Neubauwohnung befindet sich in einem KfW 40EE Effizienzhaus gemäß GEG2023, bietet eine Wohnfläche von ca. 97,35 m<sup>2</sup> und ist sofort bezugsfertig. Die Wohnung umfasst insgesamt drei geräumige Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie oder Gästen komfortablen Platz bieten. Das großzügige Badezimmer ist mit einer ebenerdigen großen Dusche und einem Handtuchwärmer ausgestattet und garantiert angenehme Wärme durch die installierte Fußbodenheizung, die sich durch die gesamte Wohnung zieht und für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Dank der barrierefreien Gestaltung und der Rollstuhlgerechtigkeit ist die Wohnung für alle Lebenssituationen geeignet. Hochwertige Fliesen und andere edle Materialien verleihen der Wohnung eine gehobene Ausstattung und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die Nutzung von dreifach isoliertverglasten Fenstern, elektrischen Rollläden und einer innovativen Luft-Wärme-Pumpe unterstreicht das energetische Konzept des Hauses. Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch Helligkeit und bietet Zugang zur privaten Terrasse, die Raum für Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet. Für Ihre Gartenbewässerung ist zudem eine Regenwasserzisterne vorgesehen, die Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein fördert. Die gesamte Elektrik der Wohnung wurde zukunftsicher geplant, mit Netzwerkanschlüssen in allen Wohnräumen, die moderne Kommunikation und Unterhaltung ermöglichen. Eine Videosprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die Wohnung verfügt außerdem über einen praktischen Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Die integrierte Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes unterstützt Sie bei der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, was sich positiv auf Ihre Energiekosten auswirkt. Diese Immobilie ist Teil eines kleinen Wohnensembles mit nur vier Einheiten, was eine ruhige und private Wohnatmosphäre sicherstellt. Wohnen Sie zukunftsorientiert und komfortabel in dieser qualitativ hochwertigen Neubauwohnung, die alle Anforderungen an modernes Wohnen erfüllt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich überzeugen von der Funktionalität und dem durchdachten Design dieser Erdgeschosswohnung. Sie bietet die ideale Grundlage für Ihr neues Zuhause in einem zukunftsfähigen Umfeld.

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Ausstattung und Details

- + KfW 40EE Effizienzhaus (GEG2023)
- + Barrierefrei
- + Rollstuhlgeeignet
- +Terrasse
- + Neubau / Erstbezug
- + 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

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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