Ebsdorfergrund / Heskem

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

Objektnummer: 25064001

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,35 m² • 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 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

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

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	09.10.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	11.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
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

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

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.

Objektnummer: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Ausstattung und Details

+ 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€

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 Einkaufmöglichkeiten 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com