Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Historisches Hofensemble mit Garten für kreative Lebensentwürfe - Grundstück mit Maschinenhalle zusätzlich zu erwerbbar!

Objektnummer: 24064030

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.044 m²

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

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

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24064030
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1857

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Die Immobilie

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.

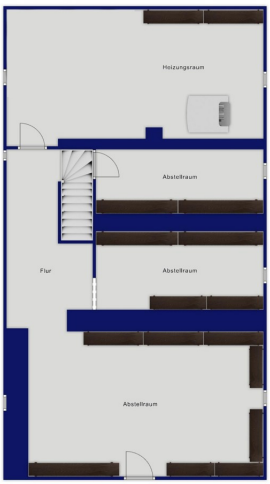
T.: 06421 - 69 07 72 0

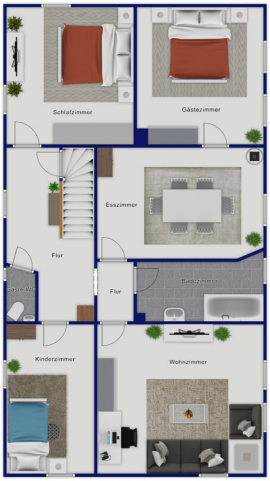
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

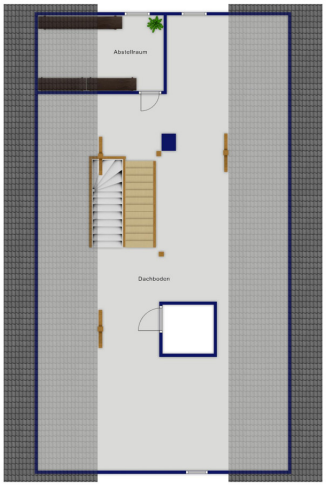
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

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: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Ein erster Eindruck

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, ein Einzelkulturdenkmal, bietet außergewöhnliche Möglichkeiten für vielseitige Nutzungsformen und verbindet historischen Charme mit modernen Wohnansprüchen.

Das zugehörige Wohnhaus wurde im Jahr 1857 errichtet und besticht durch seinen großzügigen Gewölbekeller, hohe Decken sowie gut geschnittene und lichtdurchflutete Zimmer. Die gepflegte Immobilie befindet sich auf einem ca. 2.044 m² großen Grundstück mit vielfältigen Nebengebäuden, die zahlreiche Optionen für Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung bieten.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 220 m² Wohnfläche und umfassen insgesamt sieben großzügige Zimmer sowie zwei modernisierte Badezimmer, wodurch sowohl einer Familie, Mehrgenerationen-Konstellation oder auch kombinierten Wohn- und Arbeitsmodellen ausreichend Raum geboten wird. Die Räume erstrecken sich über zwei Etagen und bieten dank ihrer gelungenen Raumaufteilung ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Größtenteils wurden Isolierglasfenster aus Kunststoff eingebaut, wodurch ein angenehmes Raumklima unterstützt wird. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2010; das Dach wurde 1992 mit Ziegeln neu eingedeckt.Das historische Haupthaus ist eingebettet in eine charakteristische Vierseitenhofanlage.

Die dazugehörigen Nebengebäude eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Das erste Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 207 m² verfügt über eine ehemalige Außenküche/Schlachthaus sowie drei Garagen im Erdgeschoss. Ein Obergeschoss bietet weiteren Stauraum und ist über eine Treppe zugänglich. Das zweite Nebengebäude, eine klassische Scheune mit massivem Anbau (ca. 230 m² + 150 m²), ist mit zwei großen Einfahrten ausgestattet und umfasst ehemalige Stallungen. Das dritte Nebengebäude (ca. 160 m²) bietet im Erdgeschoss weitere Stallungen und Garagen und im Obergeschoss zusätzlichen Lagerraum, ebenfalls über eine Treppe erreichbar.

Hinter der Scheune befindet sich ein Gartenbereich mit ehemaligem Hühnerhaus, der direkt an das Grundstück anschließt.

Zusätzlichen Mehrwert bietet optional eine massiv errichtete Maschinenhalle (Baujahr 1961, ca. 160 m² Grundfläche) sowie ein fußläufig erreichbares, separates Grundstück mit ca. 2.404 m². Diese Wiese ist mit Obstbäumen bepflanzt, über einen Feldweg mit

Fahrzeugen erreichbar und stellt eine interessante Erweiterungsoption dar. Das Grundstück ist nicht im Preis enthalten, kann aber bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen, das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ist sofort nutzbar. Diese Liegenschaft richtet sich an Interessenten, die Raum für Wohnprojekte, Familienwohnen, Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder die Verwirklichung von Hobbyprojekten suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die vielfältigen Möglichkeiten dieser einzigartigen Immobilie kennenzulernen.

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Ausstattung und Details

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. 207m²
mit Außenküche/Schlachthaus ehemals
3 Garagen im Erdgeschoss / Obergeschoss mit Treppen erreichbar für Lagerung
Nebengebäude 2 Scheune mit Massivem Anbau Grundfläche ca. 230 + 150 m²
Klassische Scheune mit zwei großen Einfahrten und ehemaligen Stallungen
Nebengebäude 3 Grundfläche ca. 160 m²
Ehemaligen Stallungen und Garagen im Erdgeschoss
Obergeschoss mit Treppen erreichbar für Lagerung
Garten mit ehemligem Hühner hinter der Scheune direkt am Grundstük vorhanden.
Zusätzlich, bei Bedarf, Maschinenhalle mit einr Grundfläche von 160m² Massiv erbaut aus 1961 mit einem fußläufig erreichbaren Grundstück von 2.404 m² 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!

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Alles zum Standort

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 Einkaufmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule u.v.m.

Leben Sie in einer zukunftsfähigen modernen Großgemeinde!

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

Sonstige Angaben

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: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

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