Ebsdorfergrund / Heskem

Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit moderner Ausstattung und Terrasse.

Property ID: 25064001

PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 97,35 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

At a glance

Property ID	25064001
Living Space	ca. 97,35 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	370.000 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	09.10.2033
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	11.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

The property

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

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

A first impression

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 m² 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 isolierverglasten 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 zukunftssicher 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.

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Details of amenities

+ 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

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

All about the location

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!

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Other information

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.

Property ID: 25064001 - 35085 Ebsdorfergrund / Heskem

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com