

Ebsdorfergrund / Wittelsberg

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

Objektnummer: 24064030



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.044 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- 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                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                      |      |
|-------------|----------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Öl             |                      |      |



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

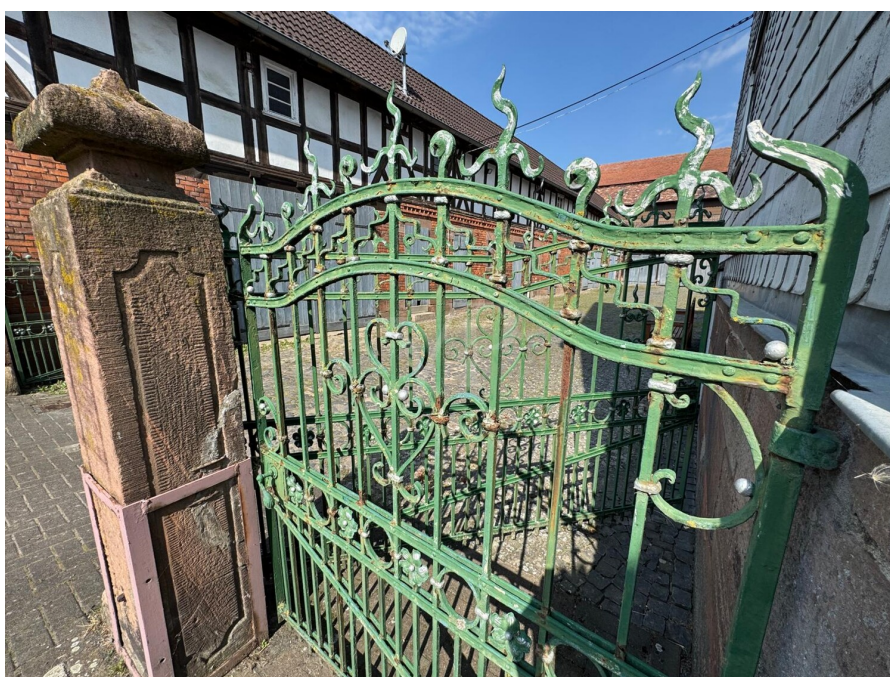
## Die Immobilie





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](mailto:marburg@von-poll.com)

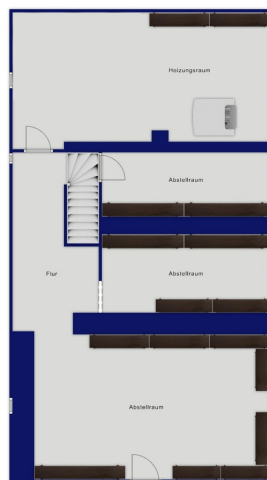
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Objektnummer: 24064030 - 35085 Ebsdorfergrund / Wittelsberg

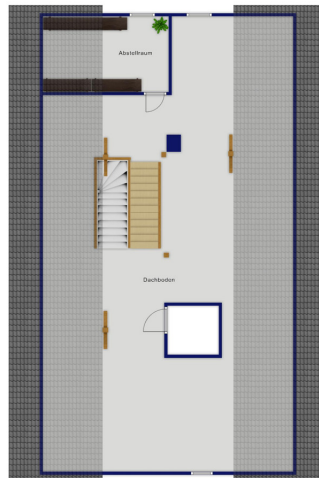
## Grundrisse



-----



-----



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 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit vielfältigen Nebengebäuden, die zahlreiche Optionen für Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung bieten.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 220 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup>), ist mit zwei großen Einfahrten ausgestattet und umfasst ehemalige Stallungen. Das dritte Nebengebäude (ca. 160 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> Grundfläche) sowie ein fußläufig erreichbares, separates Grundstück mit ca. 2.404 m<sup>2</sup>. 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. 207m<sup>2</sup>

mit Außenküche/Schlachthaus ehemals

3 Garagen im Erdgeschoss / Obergeschoss mit Treppen erreichbar für Lagerung

Nebengebäude 2 Scheune mit Massivem Anbau Grundfläche ca. 230 + 150 m<sup>2</sup>

Klassische Scheune mit zwei großen Einfahrten und ehemaligen Stallungen

Nebengebäude 3 Grundfläche ca. 160 m<sup>2</sup>

Ehemaligen Stallungen und Garagen im Erdgeschoss

Obergeschoss mit Treppen erreichbar für Lagerung

Garten mit ehemligem Hühner hinter der Scheune direkt am Grundstück vorhanden.

Zusätzlich, bei Bedarf, Maschinenhalle mit einr Grundfläche von 160m<sup>2</sup> Massiv erbaut

aus 1961 mit einem fußläufig erreichbaren Grundstück von 2.404 m<sup>2</sup> 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 Einkaufsmöglichkeiten 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

## Weitere Informationen

**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.

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](mailto:marburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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