

# Exposé

## Maisonette in Ebsdorfergrund

### 5-Zimmer-Neubauwohnung im KfW-40-Standard in idyllischer Lage Typ 2



Objekt-Nr. OM-322453

### Maisonette

Verkauf: **637.000 €**

Ansprechpartner:  
GEFRA Grund und Wert GmbH

Marburger Straße 1  
35085 Ebsdorfergrund  
Hessen  
Deutschland

Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	151,69 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Neubauprojekt „Am Pfingstgraben“. Diese großzügige und familienfreundliche 5-Zimmer-Maisonett-Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf ca. 151,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Paare oder Familien für ein komfortables und hochwertiges Wohnen benötigen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst auf der ersten Ebene drei Schlafzimmer, die direkten Zugang zum ca. 26,8 m<sup>2</sup> großen Balkon bieten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein innenliegendes Badezimmer, einen Hauswirtschaftsraum, einen Abstellraum und eine Diele mit Platz für Garderobe.

Die zweite Ebene bildet den Mittelpunkt der Wohnung mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, das durch die angrenzende offene Küche harmonisch ergänzt wird. Der Wohnbereich führt direkt auf die ca. 35,16 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die ausreichend Platz für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte bietet. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein viertes Schlafzimmer, ein Tageslicht-Gäste-WC sowie ein weiterer Abstellraum. Ein Flur sorgt für eine klare Verbindung der Räume.

Ein besonderes Highlight ist der zu dieser Wohnung gehörende eigene Kaminzug, der Ihnen die Möglichkeit bietet, einen offenen Kamin oder Kachelofen anzulegen und so eine gemütliche Wohnatmosphäre zu schaffen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht höchsten Ansprüchen. Sie wird in massiver Bauweise errichtet und erfüllt den KfW-40-Standard. Dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für optimale Energieeffizienz, während elektrische Rollläden in allen Räumen zusätzlichen Komfort bieten. Die Wohnräume sind mit pflegeleichten und langlebigen Vinylböden ausgestattet, während die Bäder mit Fliesen ausgelegt sind. Ein Glasfaseranschluss garantiert schnelles Internet. Für eine nachhaltige Energieversorgung sorgen eine Wärmepumpenheizung und eine unterstützende Photovoltaikanlage.

Ein PKW-Stellplatz im Freien kann optional für 13.000 € erworben werden.

Von diesem Wohnungstyp stehen zwei Einheiten zum Verkauf.

Das Neubauprojekt befindet sich in Ebsdorfergrund-Beltershausen, einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die Ihnen die Nähe zur Natur sowie eine gute Anbindung an die Stadt Marburg und die umliegenden Regionen bietet. Hier können Sie modernes Wohnen und eine hohe Lebensqualität genießen.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

KfW-Standard: KfW 40

Fenster: Kunststoff 3-fach verglast

Fußböden: Vinylan (Wohnräume) und Fliesen (Bäder)

Innentüren: Holz

Rollläden: ja (elektrisch)

Kellerraum: ja

KfZ-Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz/Außenstellplatz optional erwerbbar

Internet: Glasfaser

Strom: Photovoltaik/Stromversorger

Heizung: Wärmepumpe

E-Auto-Ladestation: Gemeinschaftsladestation

Fahrradkeller: ja

Wasch- und Trockenraum: ja

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

GEFRA Grund und Wert GmbH

Westfälische Straße 41

57368 Lennestadt

Telefon: 02721 989366

E-Mail: [mail@gefra-lennestadt.com](mailto:mail@gefra-lennestadt.com)

Internet: [gefra-lennestadt.com](http://gefra-lennestadt.com)

Sie finden uns auch auf Facebook und Instagramm.

## Lage

Das Neubauprojekt liegt in Beltershausen, einem Ortsteil der Gemeinde Ebsdorfergrund, der eine idyllische Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe bietet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Ebsdorfergrunds bietet der Ort einen weiten Blick bis zur Burg Amöneburg. Beltershausen zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre und naturnahe Lebensqualität aus. Gleichzeitig ist die Universitätsstadt Marburg nur zehn Autominuten entfernt, und Gießen sowie Frankfurt sind über die gute Verkehrsanbindung in kurzer Zeit erreichbar.

Der Ort bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten: Eine Kita, Kinderspielplätze, Gastronomiebetriebe, ein Sportplatz und eine Kinderärztin sind direkt verfügbar. Das neue Gewerbegebiet in Heskem-Mölln und die Einkaufsmöglichkeiten in Marburg-Cappel ergänzen das Angebot. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit gut ausgebauten Radwegen, Wanderstrecken und regelmäßigen Veranstaltungen.

Ebsdorfergrund, auch als „Sonnenscheingemeinde“ bekannt, beeindruckt mit seiner sonnigen Lage und einer reizvollen Landschaft, die oft als „hessische Toskana“ bezeichnet wird. Die elf Ortsteile der Gemeinde vereinen naturnahe Lebensräume mit modernem Komfort. Beltershausen, als einer der beliebtesten Wohnorte, verbindet die Vorzüge des ruhigen Landlebens mit der unmittelbaren Nähe zu Marburg. Diese besondere Lage macht das Neubauprojekt ideal für Menschen, die Lebensqualität in einer naturverbundenen und dennoch gut angebundenen Umgebung suchen.

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# KURZEXPOSÉ



## BELTERSHAUSEN

Marburger Straße 1, 35085 Ebsdorfergrund-Beltershausen

## WOHNUNG TE 3 | 1. und 2.OG

151,69 m<sup>2</sup> Wohnung | 5 Zimmer

### Verkaufspreis

Wohnung: 637.000 €

Auf Wunsch:

Stellplatz: 13.000 €



Diese Visualisierung zeigt die Gebäude nach Fertigstellung und abgeschlossener Kernsanierung der beiden Altgebäude. Die Lage der Wohnung ist mit dem gelben Pfeil markiert.





1.OG



### Mit eigenem Kamin

Zu dieser Wohnung gehört ein eigener Kaminzug zur Anlage eines offenen Kamins oder eines Kachelofens.

### Wohnfläche | Wohnung 3

gemäß Wohnflächen-Berechnungsverordnung

Wohnzimmer/Essen/Küche	43,82 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,59 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	13,82 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	14,03 m <sup>2</sup>
Büro	10,04 m <sup>2</sup>
Diele	13,12 m <sup>2</sup>
Flur	3,21 m <sup>2</sup>
Bad	7,39 m <sup>2</sup>
WC	2,24 m <sup>2</sup>
Balkon*	6,7 m <sup>2</sup>
Dachterrasse*	8,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,99 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	7,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>151,69 m<sup>2</sup></b>

2.OG



\* Tatsächliche Größe Balkon: 26,8 m<sup>2</sup>, Dachterrasse 35,16 m<sup>2</sup>, gemäß Wohnflächen-Berechnungsverordnung dürfen nur 25 % der Fläche als Wohnfläche berechnet werden.

Maßstab: ca. 1:50



# KURZEXPOSÉ



## Ausstattung

Bauweise:	Massiv (Staffelgeschoss Holzrahmenbauweise)
KfW-Standard:	<b>KfW 40</b>
Fenster:	Kunststoff 3-fach verglast
Fußböden:	Vinylan (Wohnräume) und Fliesen (Bäder)
Innentüren:	Holz
Rolläden:	ja (elektrisch)
Außenbereich:	Balkon und Dachterrasse
Kellerraum:	ja
KfZ-Stellplatz:	Tiefgaragenstellplatz/Außenstellplatz
Internet:	Glasfaser
Strom:	Photovoltaik/Stromversorger
Heizung:	Wärmepumpe
E-Auto-Ladestation:	Gemeinschaftsladestation
Fahrradkeller:	ja
Wasch- und Trockenraum:	ja

# KURZEXPOSÉ



## DAS BAUPROJEKT

Hier entsteht hochwertiger Wohnraum in unterschiedlicher Größe. Mit ausreichend Platz für Familien mit Kindern, aber auch für Singles, Paare oder Senioren. Insgesamt 13 Wohnungen, 10 davon als Neubau, bis auf eine Wohnung haben alle einen Freisitz in Form eines Gartens, eines Balkons oder einer Dachterrasse.

Es wird ausreichend Außenstellplätze, aber auch Tiefgaragenplätze geben. Außerdem sind Kellerräume für jede Wohnung vorhanden. Moderne Nachhaltigkeit durch hochwertige Ausstattung: Die Vinylböden sind besonders langlebig und strapazierfähig und dämmen den Trittschall, die Gebäude sind aufwändig gedämmt mit großen Fensterfronten, die dreifach verglast sind und viel Licht hineinlassen.

Jedes Haus erhält eine eigene Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer modernen Photovoltaik-Anlage. Im Gegensatz zu konventionellen Brennstoffen wie Öl und Gas ist eine Wärmepumpe besonders umweltfreundlich. Außerdem bietet eine Wärmepumpe eine zukunftssichere Versorgungssicherheit. Beachten Sie auch die aktuellen Fördermöglichkeiten (siehe Seite 5).

Für extrem schnelles Internet ist auch gesorgt: Glasfaseranschlüsse sind vorbereitet, denn im Zuge der Baumaßnahme ist der interne Anschluß für jede Wohnung bereits vorgesehen.

## DIE LAGE

Am Rande von Beltershausen, wunderbar ruhig gelegen, bietet sich ein Blick bis zur 365 m hoch gelegenen Burg Amöneburg. Beltershausen-Frauenberg ist einer der elf Ortsteile der "Sonnenscheingemeinde" Ebsdorfergrund. Das beschauliche Frauenberg mit seiner Burgruine und der großartigen Aussicht (bei gutem Wetter bis zum Großen Feldberg im Taunus) liegt etwa gut einen Kilometer westlich von Beltershausen.

## DER VERKEHR

Beltershausen liegt nur zehn Autominuten von der Marburger Innenstadt entfernt. Über Gießen (ca. 25 min) ist Frankfurt in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar.

## DIE INFRASTRUKTUR

Direkt in Beltershausen finden Sie eine Kita, Kinderspielplätze, Gastronomie und auch eine Kinderärztin, ein Computergeschäft und einen Sportplatz. Das neu entstehende Gewerbegebiet in Heskem-Mölln liegt nur wenige Autominuten entfernt. Die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung, ein gut ausgebautes Radwegenetz, zahlreiche Wanderwege, viele Veranstaltungen und kulturelle Highlights.

Marburg-Cappel mit seinen zahlreichen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten ist keine fünf Kilometer entfernt, bei bester Straßenanbindung.



Dieses Bild zeigt in etwa den Ausblick aus einer der Erdgeschosswohnungen. Links ist die Amöneburg gut zu erkennen.

# KURZEXPOSÉ



## DIE GEMEINDE

Südlich angrenzend an den Landkreis Marburg-Biedenkopf liegt die Gemeinde Ebsdorfergrund, die ihrerseits im Süden an den Landkreis Gießen angrenzt, im Osten an den Vogelsberg-Kreis.

Elf Ortsteile bilden die attraktive Gemeinde Ebsdorfergrund, in der etwas weniger als 10.000 Menschen beheimatet sind. Eine Gemeinde mit gesundem Lebensraum und einer herrlichen Naturlandschaft. Vielleicht, weil die Sonne hier ein bisschen öfter scheint als durchschnittlich in Mittelhessen, und vor allem, weil es sich mit den vielen Vorzügen, die die Gemeinde bietet, sonniger leben lässt, nennt sich der Ebsdorfergrund „die Sonnenscheingemeinde“. Manche bezeichnen den Ebsdorfergrund auch als die „hessische Toskana“.

## DER ORTSTEIL

Beltershausen ist die größere Hälfte von Beltershausen-Frauenberg.

Der Ortskern mit der Bartholomäuskirche ist von Fachwerkhäusern geprägt und zählt seit der Dorferneuerung in den 80er Jahren zu den schönsten Dörfern in Hessen. Aufgrund der kurzen Wege ist Beltershausen nicht nur bei Marburgern ein sehr beliebter Wohnort; durch seine herrliche Lage bei gleichzeitig kürzesten Verbindungen nach Marburg kombiniert es die Vorteile ländlichen, ruhigen Wohnens mit urbanem Komfort.



## DER LANDKREIS

Marburg-Biedenkopf ist geprägt durch eine Mittelgebirgslandschaft mit großen Wäldern und der Lahn, die von Westen nach Südosten durch den Landkreis fließt. Die größte Stadt im Landkreis ist die Universitätsstadt Marburg.

## BERATUNG | VERKAUF

GEFRA Grund und Wert GmbH  
Westfälische Straße 41  
57368 Lennestadt

Fon +49 (0) 2721 98 93 66  
mail@gefra-lennestadt.com  
www.gefra-lennestadt.com

Manfred Nolting:  
+49 (0) 171 3605640



# KURZEXPOSÉ



## FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG

Durch die Zustimmung des Bundesrates zum Wachstumschancengesetz ist die degressive Abschreibung für den Neubau von Wohnungen möglich geworden. Das bedeutet, dass Sie 5 % vom jeweiligen Restwert steuerlich abschreiben können. Zu diesem Thema ein Link zum Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/03/degressive-afa.html>

Weiterführende Informationen finden Sie beim Fachmagazin Haufe.de:

[https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/abschreibung-in-der-steuer-degressive-afa-beim-wohnungsbau\\_84342\\_602294.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/abschreibung-in-der-steuer-degressive-afa-beim-wohnungsbau_84342_602294.html)

Vielleicht kommen günstige KfW-Darlehen für Sie in Frage? Wir haben die direkten Links zu drei verschiedenen Förderdarlehen für Sie herausgesucht.

Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngeb%C3%A4ude-\(297-298\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngeb%C3%A4ude-(297-298))

Wohneigentum für Familien:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-\(300\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-(300)/)

KfW-Wohneigentumsprogramm:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentumsprogramm-\(124\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentumsprogramm-(124)/)

Das Land Hessen gewährt Ihnen als Privatperson beim erstmaligen Kauf einer Eigentumswohnung als selbst genutztem Wohneigentum ein attraktives, zinsverbilligtes Darlehen:

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Hessen/hessen-darlehen-neubau.html>

Unterstützung bei der Antragstellung und Hilfe bei allen Finanzierungsfragen erhalten Sie von unserem Finanzberater Alexander Samarneh, der die Objekte in Beltershausen natürlich gut kennt und Ihnen gerne behilflich sein wird.