



EXPOSÉ – H 221220



## Ebsdorfergrund - Frauenberg

Einfamilienhaus mit Potential

Wohnfläche: ca. 110 m

Grundstück: 567 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: EUR 299.000,-

### Besonderheiten:

- Familienfreundliches Grundstück mit Fernblick
- Unverbaubare Dorfrandlage
- Einfamilienhaus mit schönem, rundum begehbaren Garten
- Bebauungsplan mit viel Potential



### Lage:

Die „Sonnenschein“ - Gemeinde Ebsdorfergrund (<https://ebsdorfergrund.de/>) liegt südöstlich von Marburg und besteht aus 11 typisch hessischen Dörfern. Sie grenzt unmittelbar an die historische Universitätsstadt Marburg an. Umgeben von Wäldern und weiten Feldern findet man hier von Schulen und Kindergärten über Geschäfte, Freizeiteinrichtungen und dem Marburger Klinikum alles, was eine Familie zum guten Leben braucht. Das Dorf Frauenberg mit seinen 380 Einwohnern ist ein Ortsteil von Beltershausen und befindet sich auf einer Anhöhe, etwa 3 Kilometer vom Marburger Stadtteil Cappel entfernt. Von hier aus hat man einen regelmäßigen Stadtbusanschluss, und bis in die Kernstadt Marburg sind es nur wenige Minuten. Der Frauenberg gilt mit seiner Burgruine, dem fast unendlich weiten Blick über den Ebsdorfergrund und das Amöneburger Becken, mit diversen Restaurants und seinen zahllosen Wanderwegen als beliebtes Naherholungsgebiet für die Marburger Region. Die fast perfekte Kombination aus absoluter Ruhe, Naturnähe und dörflichem Idyll verbunden mit allen Vorteilen einer modernen Universitätsstadt. Ebenfalls ideal sind die Bahn- und Autobahnverbindungen, mit denen die Metropolen Frankfurt, Gießen und auch Kassel sicher und schnell erreicht werden.

**Beschreibung:**

Zum Verkauf steht dieses wunderschöne Grundstück direkt am Feldrand. Genießen Sie den unverbaubaren, fast unendlichen Blick nach Norden über weite Felder und die Amöneburg. Zum Grundstück gehört ein Okal Fertighaus aus 1969 mit einer Größe von 9 m x 11 m, erstellt auf einem soliden Vollkeller, sowie eine Garage. Die Gebäude können saniert werden. Alternativ sieht der gültige Bebauungsplan ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad vor. Das Baufenster hat eine Größe von etwa 160 Quadratmetern (siehe hierzu den Auszug aus dem Bebauungsplan weiter unten). Egal wie sie sich entscheiden, hier auf dem Frauenberg wartet ein ganz besonderes Grundstück auf sie. Rufen sie uns an, wir zeigen ihnen gerne alle Details dieses Refugiums.

**Aufteilung Wohnhaus:**

Erdgeschoss: Flur, Küche, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Bad, Terrasse

Dachgeschoss: als Wohnraum ausgebauter Studioraum, Abstellraum

Untergeschoss: Flur, WC, 2 Vorratsräume, Hobbyraum als Wohnraum ausgebaut, ebenerdiger Ausgang, Pkw Stellplatz, Garage

**Heizung:** Ölzentralheizung

**Verhandlungen:** Sind ausschließlich über uns zu führen

**Besichtigungen:** Sind nur nach Terminabsprache möglich

**Maklerprovision:** Für den Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. (insg. 3,57 % des Kaufpreises).

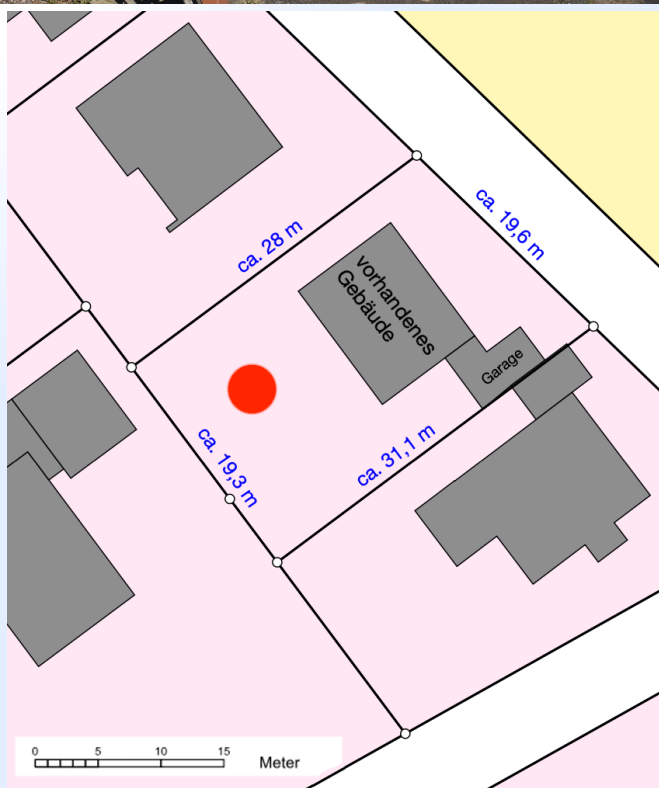
**Sonstiges:** Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann



Haus mit  
Umgebung:



Lageplan  
mit Maßen:



Auszug aus dem Bebauungsplan:

