

Kirtorf

# Ein Zuhause mit Geschichte – Historischer Charme und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

*Número da propriedade: 26332006*



**PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 2.253 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26332006	Preço de compra	235.000 EUR
Área	ca. 156 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	8	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2015
Casas de banho	1	Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1967	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem		

Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Certificado Energético válido até	<b>01.07.2036</b>	Consumo final de energia	<b>335.07 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>H</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>2008</b>

Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



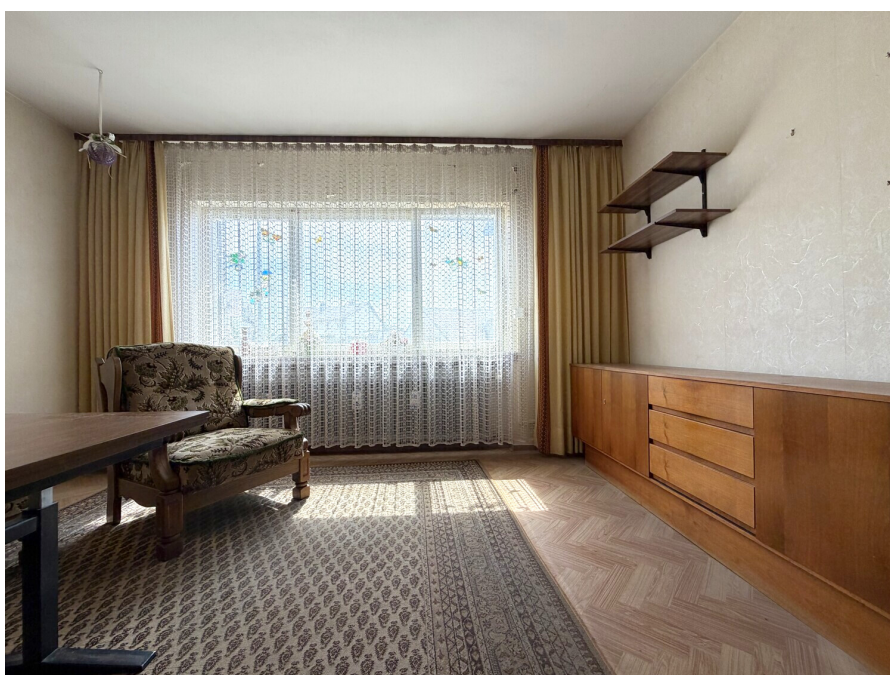
Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



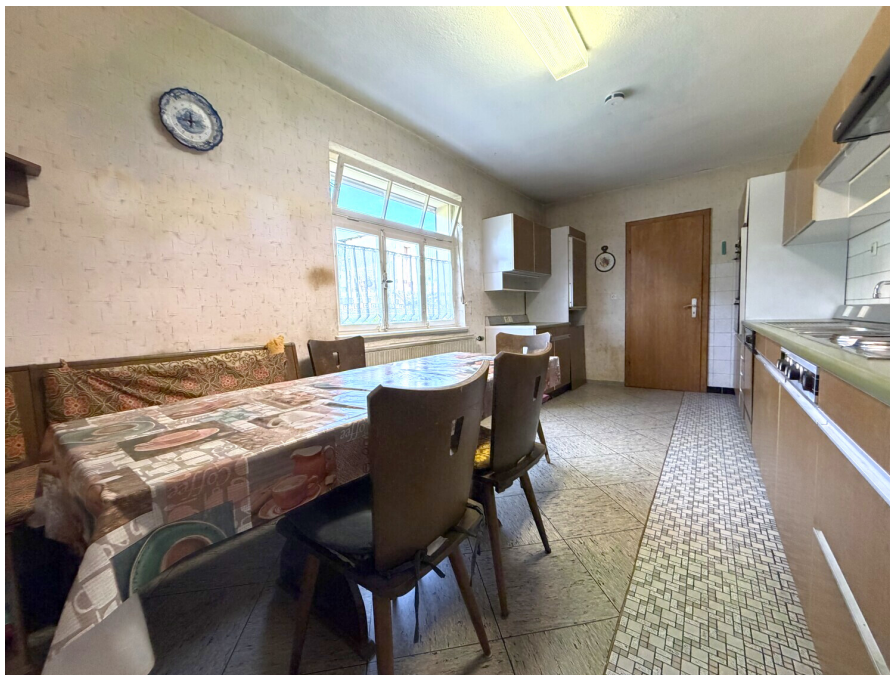
Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



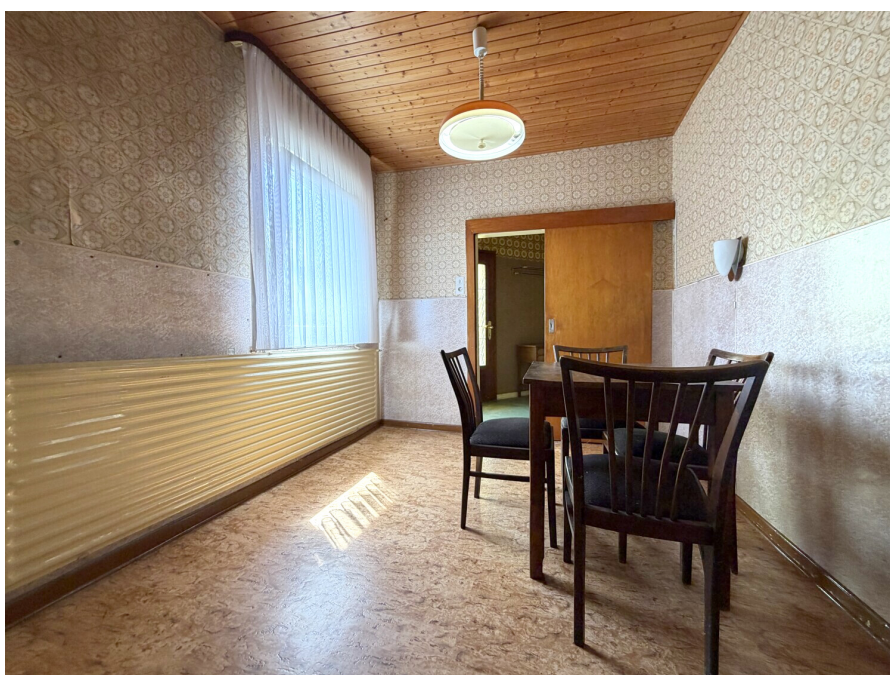
Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf

## O imóvel



**Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Wohnhaus vereint historischen Charakter mit großzügigem Platzangebot und bietet die ideale Grundlage für alle, die ein Zuhause mit Geschichte und Entwicklungspotenzial suchen. Das Herzstück der Immobilie bildet der denkmalgeschützte Fachwerk-Oktagon, dessen Baujahr fiktiv mit 1900 angegeben wird und der dem Anwesen einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Im Jahr 1967 wurde das Gebäude durch einen massiven Wohnhausanbau erweitert und bietet heute zusammen mit dem Oktagon eine Wohnfläche von rund 156 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt acht Zimmer.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ihren besonderen Charme. Helle Wohnräume, eine klassische Grundrissgestaltung und originale Ausstattungsdetails verleihen dem Haus eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig eröffnet der renovierungsbedürftige Zustand die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde bereits im Jahr 2015 modernisiert und verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche. Die übrigen Räume befinden sich überwiegend im ursprünglichen Zustand und bieten ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Grundstück mit 2.253 m<sup>2</sup>, das viel Platz für Gartenliebhaber, Familien oder Freizeitaktivitäten bietet. Von der erhöhten Gartenfläche genießen Sie einen schönen Blick über die Umgebung und profitieren von der ruhigen Wohnlage.

Abgerundet wird das Angebot durch vier Garagen, einen separaten Hobbyraum oberhalb der Garage sowie das vollunterkellerte Untergeschoss mit umfangreichen Nutzflächen. Der großzügige Dachboden bietet zusätzlich wertvolle Abstellmöglichkeiten.

Besonders interessant ist die denkmalgeschützte Gebäudestruktur des historischen Oktagons. Je nach geplanter Maßnahme können Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten unter bestimmten Voraussetzungen durch Förderprogramme oder steuerliche Vorteile im Rahmen des Denkmalschutzes unterstützt werden.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Käufer, die den Charme historischer Bausubstanz schätzen und eine Immobilie mit viel Potenzial und Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

**Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf**

## **Detalhes do equipamento**

- **Denkmalgeschützter Fachwerk-Oktagon (fiktives Baujahr 1900)**
- **Massiver Wohnhausanbau aus dem Jahr 1967**
- **ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 2.253 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **insgesamt 8 Zimmer**
- **Modernisiertes Badezimmer (2015) mit bodengleicher Dusche**
- **Vollunterkellert mit ausreichend Nutzfläche**
- **Großzügiger Dachboden**
- **Vier Garagen**
- **Hobbyraum über der Garage**
- **Öl-Heizung (BJ 2008)**
- **Ruhige Wohnlage**
- **Großes Gartengrundstück mit schönem Ausblick**
- **Renovierungsbedürftiger Zustand**
- **Fördermöglichkeiten durch Denkmalschutz möglich**

**Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf**

## **Tudo sobre a localização**

Die Stadt Kirtorf liegt im nördlichen Vogelsbergkreis in Hessen und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage. Umgeben von der reizvollen Mittelgebirgslandschaft des Vogelsbergs bietet der Standort eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, eine Grundschule, medizinische Versorgung sowie verschiedene Dienstleistungsangebote direkt im Ort zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und zusätzliche Versorgungsangebote befinden sich in den nahegelegenen Städten Alsfeld, Homberg (Ohm), Kirchhain, Stadtallendorf, Neustadt und Marburg.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gut. Über die Bundesstraße B62 sowie die nahegelegene Autobahn A5 sind die umliegenden Städte und die Ballungsräume Frankfurt am Main und Kassel bequem erreichbar. Dadurch eignet sich Kirtorf sowohl für Berufspendler als auch für alle, die die Ruhe des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Das historische Stadtbild mit seinen Fachwerkhäusern, ein aktives Vereinsleben sowie die landschaftlich attraktive Umgebung verleihen Kirtorf einen besonderen Charme. Insgesamt überzeugt der Standort durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und einer soliden Infrastruktur und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

**Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26332006 - 36320 Kirtorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Svenja Heyn**

---

**Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)**

**Tel.: +49 6633 – 91 12 845**

**E-Mail: [vogelsbergkreis@von-poll.com](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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