Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Viel Platz für Lebensträume – Einfamilienhaus mit Scheune & großzügigem Grundstück in Ortsrandlage

Objektnummer: 26332021



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1649 m²

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Auf einen Blick

Objektnummer	26332021
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1929

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	11.10.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224.81 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

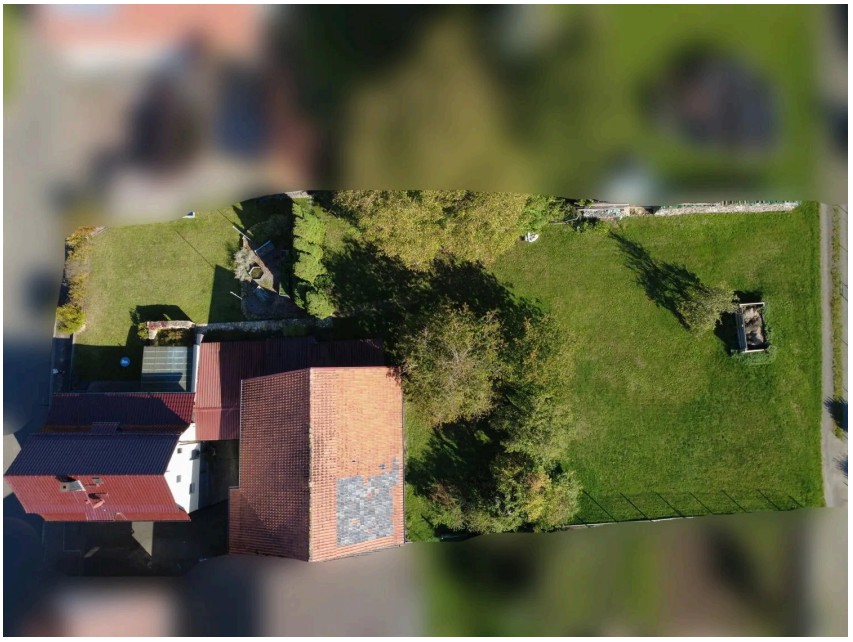
Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Ein erster Eindruck

In attraktiver Ortsrandlage von Ober-Gleen erwartet Sie ein charmantes Wohnanwesen, das mit seinem besonderen Charakter, einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Auf ca. 1.649 m² Grundstücksfläche vereinen sich gemütliches Wohnen, naturnahe Lebensqualität und viel Platz für individuelle Wünsche.

Das ursprünglich ältere Wohngebäude wurde im Jahr 1929 aufgestockt und im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert. Traditionelle Bauelemente, sichtbare Holzbalken und warme Holzoberflächen verleihen den Räumlichkeiten eine besonders wohnliche Atmosphäre.

Gemütliche Wohnräume mit individuellem Charakter

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Besonders einladend präsentiert sich das Wohnzimmer mit sichtbaren Holzbalken und Holzdecke. Der im Jahr 2023 installierte Holzkamin sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die im Jahr 2014 erneuerte Küche bietet ausreichend Stauraum und wird durch einen Essbereich sowie ein mögliches, separates Esszimmer ergänzt. Ein im Jahr 2010 modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche vervollständigt diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, zwei weitere individuell nutzbare Zimmer sowie ein im Jahr 2000 modernisiertes Badezimmer mit Badewanne. Auch hier sorgen sichtbare Holzelemente für ein gemütliches Wohnambiente. Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen.

Ein Gartenparadies mit außergewöhnlich viel Platz

Ein besonderes Highlight ist das ca. 1.649 m² große Grundstück mit weitläufigen Rasenflächen, gewachsenem Baumbestand und liebevoll angelegten Gartenbereichen. Ob Spielmöglichkeiten für Kinder, Gemüsebeete oder entspannte Stunden im Grünen – hier lassen sich zahlreiche Wünsche verwirklichen.
Die im Jahr 2014 errichtete, überdachte Terrasse mit Natursteinmauern und dekorativer Bepflanzung schafft einen gemütlichen Rückzugsort im Freien. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zur Gartenküche im Untergeschoss, wodurch sich Innen- und Außenbereich ideal miteinander verbinden lassen. Die attraktive Ortsrandlage mit Blick in die grüne Umgebung rundet das besondere Wohngefühl ab.

Scheune, Werkstatt und Raum für individuelle Ideen

Ein weiteres Highlight ist die im Jahr 1959 errichtete Scheune, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Werkstatt, Lagerfläche oder für platzintensive Hobbys – hier steht zusätzlicher Raum zur Verfügung.
Im Jahr 2014 wurden Putz und Verkleidung erneuert. Weitere Modernisierungen erfolgten 2023, darunter ein elektrisches, großes Scheunentor und großteils die Erneuerung der Elektrik. Ein Starkstromanschluss ist ebenfalls vorhanden. Drei Garagen sowie vier Außenstellplätze ergänzen das großzügige Platzangebot.

Traditioneller Charme und zahlreiche Modernisierungen

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen die Flüssiggasheizung aus 2014 einschließlich erneuerter Heizkörper, die Modernisierung der Elektrik ab 2014 sowie die Erneuerung der Dacheindeckung in 2006 und 2021.

Die Fassade erhielt 2012 einen neuen Anstrich und wurde teilweise gedämmt. Zweifach verglaste Kunststofffenster, teilweise elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie Glasfaser-, DSL-, SAT- und Kabelanschlüsse ergänzen die Ausstattung. Die vorhandenen Lehmwände und das traditionelle Lehmmauerwerk bewahren ein Stück ursprünglicher Bauweise und tragen zum besonderen Charakter und Wohnklima des Hauses bei.

Dieses Anwesen vereint gemütliches Wohnambiente, großzügige Außenflächen und vielseitig nutzbare Nebengebäude. Ob für Familien, Naturliebhaber oder Menschen mit handwerklichen Interessen – hier bietet sich viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Ausstattung und Details

Grundstück & Außenbereich
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.649 m²
- Attraktive Ortsrandlage mit Blick ins Grüne
- Weitläufiger Garten mit gewachsenem Baumbestand und großzügigen Rasenflächen
- Erneuerung der gesamten Außenanlage in 2014 inkl. überdachter Terrasse, Natursteinpflaster und Natursteinmauer
- Direkter Zugang von der Terrasse zur Gartenküche
- Insgesamt 3 Garagen und 4 Außenstellplätze

Wohnhaus & Ausstattung
- Aufstockung des Wohnhauses im Jahr 1929
- Traditionelles Lehmmauerwerk und teilweise Lehmwände
- Hochwertige, massive Holzinnentüren
- Sichtbare Holzbalken und Holzdecken
- Holzkamin im Wohnzimmer aus 2023
- Einbauküche aus 2014
- Badezimmer im Erdgeschoss, 2010 modernisiert, mit ebenerdiger Dusche
- Badezimmer im Obergeschoss, 2000 modernisiert, mit Badewanne
- Teilweise elektrisch betriebene Rollläden im Erdgeschoss
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung)

Modernisierungen & Technik
- Flüssiggasheizung aus 2014
- Austausch sämtlicher Heizkörper in 2014
- Modernisierung der Elektrik (sukzessive) ab 2014
- Erneuerung der Dacheindeckung in 2006 und 2021
- Fassadenanstrich in 2012
- Teilweise Fassadendämmung
- Glasfaser-, DSL-, SAT- und Kabelanschluss vorhanden

Scheune & Nebengebäude
- Scheune aus dem Baujahr 1959
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Werkstatt, Lager- oder Hobbyfläche
- Erneuerung von Putz und Verkleidung in 2014
- Neues Garagentor und großes, elektrisches Scheunentor aus 2023
- Teilweise Erneuerung der Elektrik in 2023
- Starkstromanschluss vorhanden

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Ober-Gleen, einem idyllisch gelegenen Stadtteil der Stadt Kirtorf im mittelhessischen Vogelsbergkreis. Der Ort zeichnet sich durch seinen ländlichen Charme, eine gewachsene Dorfgemeinschaft und eine naturnahe Umgebung aus.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Vogelsbergs bietet Ober-Gleen ein attraktives Wohnumfeld für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen und gleichzeitig von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte profitieren möchten. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder prägen das Landschaftsbild und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur.

Die umliegenden Städte Kirtorf, Alsfeld, Homberg (Ohm) und Kirchhain bieten eine vielseitige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, gastronomischen Angeboten, Ärzten, Apotheken sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

Ein weiterer Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage. Über die durch Ober-Gleen verlaufende Bundesstraße B62 sind sowohl Alsfeld als auch Stadtallendorf und Kirchhain erreichbar. Die Autobahnen A5 und A49 bieten darüber hinaus eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und ermöglichen eine Erreichbarkeit der Wirtschaftsräume Marburg, Gießen, Kassel und Frankfurt am Main.

Ober-Gleen vereint die Ruhe und Lebensqualität des ländlichen Raums mit einer attraktiven regionalen Anbindung. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, dörflicher Gemeinschaft und der Nähe zu mehreren Städten macht den Standort insbesondere für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende interessant.

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26332021 - 36320 Kirtorf / Ober Gleen – Ober-Gleen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Svenja Heyn

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 – 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com