

Kirtorf

# Renditestarke Gastronomie in traumhafter Lage!

Objektnummer: 22332004



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 428 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.123 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

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

Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Auf einen Blick

|               |                            |                            |   |
|---------------|----------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 22332004                   | Kaufpreis                  | 695.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 428 m <sup>2</sup>     | Haustyp                    |   |
| Dachform      | Satteldach                 | Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          |                            |   |
| Zimmer        | 12                         |                            |   |
| Baujahr       | 1770                       | Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Stellplatz    | 15 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
|               |                            | Bauweise                   | Massiv  |
|               |                            | Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|               |                            | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---



Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf**

## Ein erster Eindruck

Renditestarke Gastronomie mit historischem Ambiente im Herzen von Kirtorf. Momentan wird der Landgasthof als Resteraunt mit Gästezimmer geführt, eine zusätzliche Wohnung wird von den Eigentümern selber bewohnt, diese könnte jedoch auch noch zur Erweiterung von weiteren Gästezimmer umfunktioniert werden, da hier bereits eine große Nachfrage besteht. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein Biergarten mit fester Gartenhütte für den Ausschank, zusätzlich gibt es Außensitzplätze auf einer Terrasse mit offenen Kamin und weiteren Sitzmöglichkeiten. Das Resteraunt besticht durch seine Architektur und dem hervorragenden Essen, welches über die Grenzen bekannt ist. Hier können Gastronomen oder Kapitalanleger eine flurierende und beliebte Landhof Gastronomie übernehmen.

Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Ausstattung und Details

Im ganzen Haus gibt es keinen Renovierungsstau, hier wurde nach Denkmalschutzrechtlichen Bedingungen saniert. Das Anwesen besticht durch eine sehr gute Bausubstanz und der Pflege durch die Eigentümer bis heute.



**Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Kirtorf, im Norden des mittelhessischen Vogelsbergkreis. Die Stadt Kirtorf bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Sportstätten usw. Die 6 km entfernte Stadt Neustadt mit ca. 9.000 Einwohnern gehört zum Landkreis Marburg- Biedenkopf. Sie liegt verkehrsgünstig und verfügt über einen Bahnhof sowie Anschluss an die B454. Neustadt bietet eine angemessene Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs, ebenso wie Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Einzelhandel. Das nahegelegene Stadtallendorf, bekannt als Industrie- und Bundeswehrstandort sowie Marburg als renommierte Universitätsstadt bieten darüber hinaus weitere Möglichkeiten. Sowohl über die nahegelegene Autobahn als auch über die Main-Weser-Eisenbahnstrecke sind die Zentren Frankfurt ca. 100 km südlich und Kassel ca. 80 km nördlich schnell zu erreichen. Außerdem ist durch den Ausbau der Autobahn A 49 in naher Zukunft eine noch attraktivere Anbindung gewährleistet. Die A5 und Alsfeld sind etwa 20 Autominuten entfernt.

**Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf**

## Sonstige Angaben

Preis pro DZ 65.- €, EZ 45.- €, die Gaststätte könnte für 3.500.- monatlich verpachtet werden, der Wohnbereich ann in zwei Wohneinheiten je 116 qm aufgeteilt und evtl. vermietet werden.

Objektnummer: 22332004 - 36320 Kirtorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39 Vogelsbergkreis  
E-Mail: [vogelsbergkreis@von-poll.com](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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