

Kirkel / Altstadt

# Historisches Bauernhaus mit idyllischem Charme - ein Traum für die Familie

????????? ??????????: 23309031



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

???? ??????: 860.000 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.000 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23309031
????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	8
???????????????? ???	5
????????????	
????????????	3
????? ?????????????	1878
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????, 1 x ?????????

????? ???????	860.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	??????????????	
????? ????????????	???????	?????????	169.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	03.04.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????





???????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

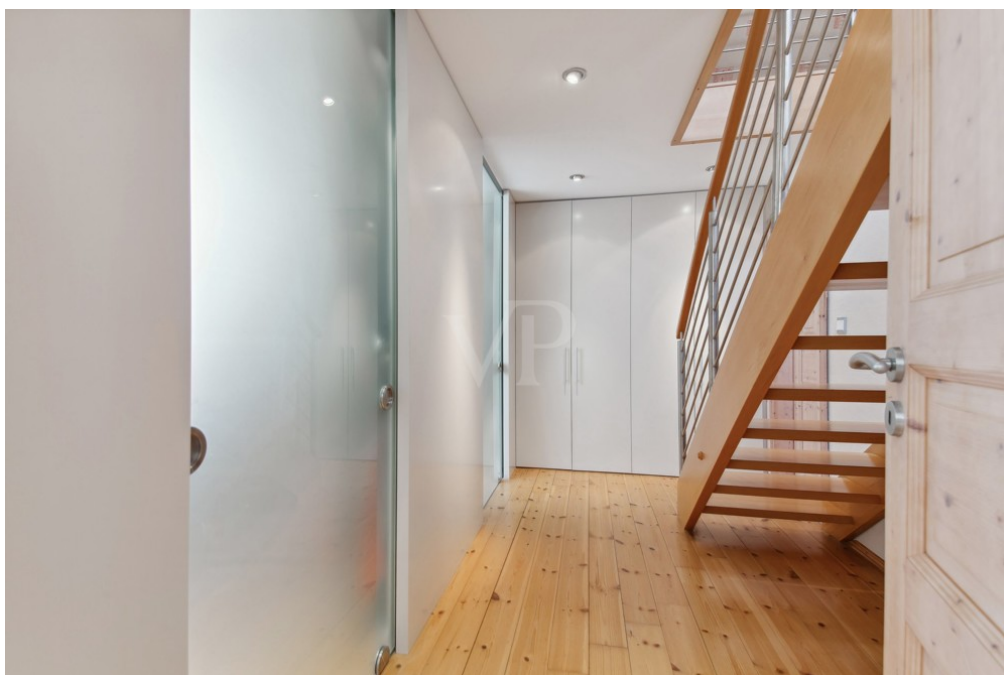
??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????



??????? ???????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????





??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????



???????? ??????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ?????????





??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????





??????? ???????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????





??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

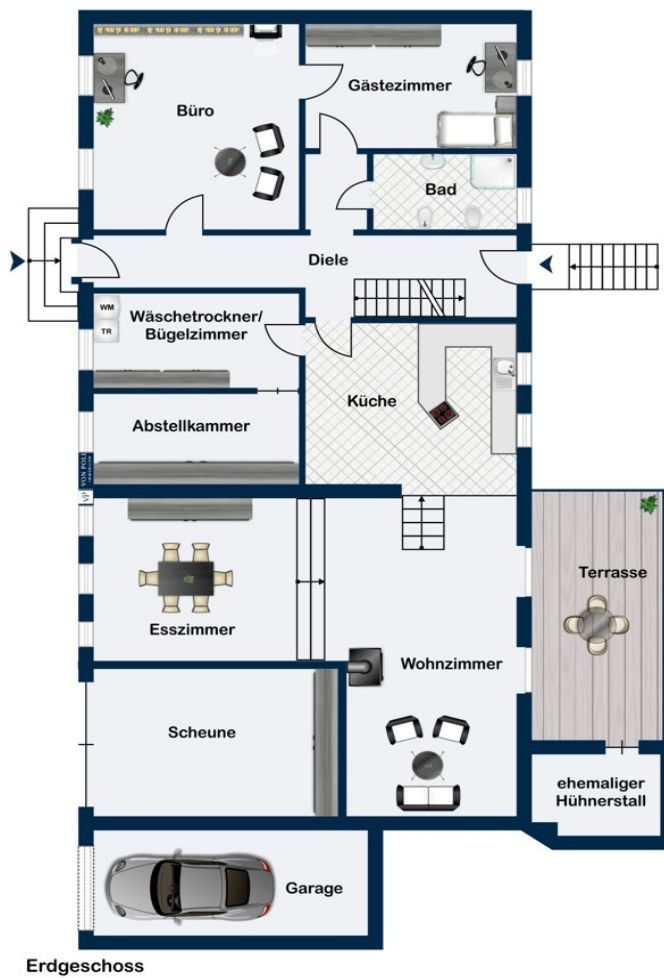
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

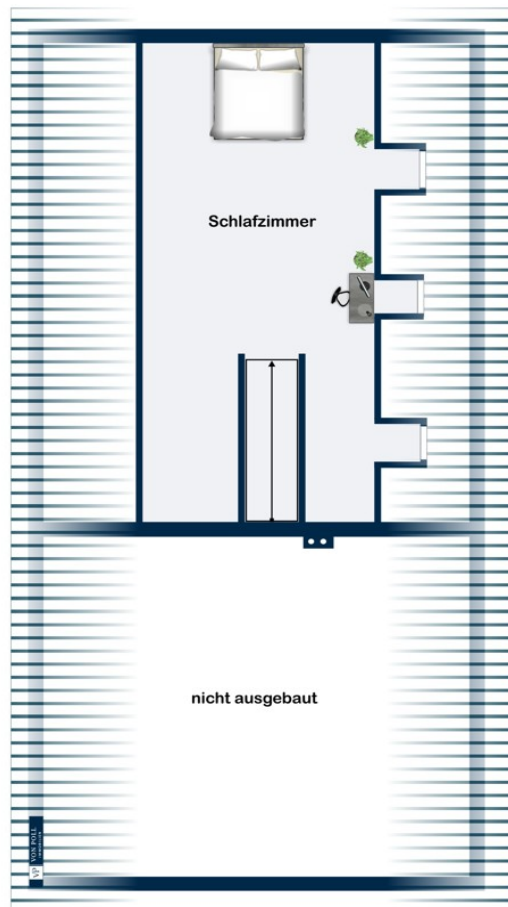
??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

???????









Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

??? ?????? ???????????

Herzlich Willkommen zu einer außergewöhnlichen Immobilie. Das Bauernhaus steht auf einem ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 8 Zimmern, davon 5 Schlafzimmer sowie 3 Bäder, bietet dieses historische Anwesen viel Platz für Ihre Familie oder als repräsentativer Wohnsitz. Das Bauernhaus wurde bis ins Jahr 2004 komplett saniert und liebevoll stilecht restauriert, wobei der Charme und die Authentizität des historischen Gebäudes bewahrt wurden. Dieses Bauernhaus hat nicht nur an Wettbewerben für das schönste Bauernhaus teilgenommen, sondern auch eine Urkunde für die schönste Fassade gewonnen. Betreten Sie das Anwesen und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre verzaubern. Im großzügigen Wohn-/Essbereich im Split-Level erwartet Sie ein Grundofen mit Sandsteinsitzbank, der an kühleren Abenden für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt. Hier können Sie entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen und die nostalgische Stimmung genießen. Die geräumigen Schlafräume bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste. Ein besonderes Highlight ist hierbei das großzügige Schlafzimmer mit Sichtdachstuhl. Über die Treppe gelangt man direkt in die Ankleide und das offen gestaltete Badezimmer. Was man sofort spürt, ist der angenehme Wohnkomfort der Immobilie. Das 80er Mauerwerk bestehend aus einem zweischaligen Mauerwerk mit Luftisolation sorgen hier für eine effiziente Wärmedämmung. Eine Terrasse sowie eine Lounge laden zum Verweilen im Freien ein und bieten Platz für gemütliche Stunden im Garten. Eine Outdoor-Küche ermöglicht das Grillen und Kochen im Freien und ist ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Darüber hinaus bietet das Anwesen einige luxuriöse Extras: Im Außenbereich finden Sie eine eigene Wellness-Oase mit Sauna, einem Whirlpool und einer Infrarotkabine, um sich nach einem langen Tag zu entspannen und Ihre Sinne zu verwöhnen. Des Weiteren verfügt das Haus über eine Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, z.B. als Lager oder als Raum für Hobbys. Diese könnte in Zukunft auch zu einem Loft ausgebaut werden. Für Sicherheit sorgt eine moderne Alarmanlage, die das Anwesen rund um die Uhr schützt. Die Fußbodenheizung/-erwärmung schafft ein angenehmes Raumklima und sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen. Mit seiner reichen Geschichte und dem Charme vergangener Zeiten bietet das Anwesen ein einzigartiges Wohngefühl. Alles in allem handelt es sich bei dieser Immobilie um ein historisches Anwesen, das mit viel Liebe zum Detail renoviert wurde. Mit seinen großzügigen Wohnflächen, der gehobenen Ausstattungsqualität und den luxuriösen Extras bietet dieses Haus ein komfortables und entspanntes Wohnen für eine Familie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

????????????????? ??? ???? ?????

- Historisches Anwesen (Bauernhaus)
- Bis 2004 komplett saniert
- 80er-Mauerwerk
- Doppelmauerwerk mit Luftisolierung
- 2 Kamine (Pelletofen, Grundofen mit Sandsteinsitzbank)
- Scheune (mit Möglichkeit zum Ausbau - Loft)
- Lounge
- Garten-Sauna
- Whirlpool
- Infrarotkabine
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung/-erwärmung
- Outdoor kitchen

??????? ????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

??? ??? ??? ????????????

Der Ortsteil Altstadt ist neben Kirkel-Neuhäusel und Limbach einer der drei Ortsteile der Gemeinde Kirkel im saarländischen Saarpfalz-Kreis. Es ist ein malerisches und begehrtes Wohngebiet im Saarland. Ganz in der Nähe befinden sich die Kreis- und Universitätsstadt Homburg sowie die kleinste kreisfreie Stadt Deutschlands Zweibrücken. Die Biosphärenregion Bliesgau sorgt für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Altstadt (Kirkel) selbst verfügt über einen Kindergarten, mehrere Sportvereine und Geschäfte für den alltäglichen Bedarf. Auch ein Restaurant befindet sich ganz in der Nähe. In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahnanbindung A6 Richtung Mannheim/Saarbrücken bzw. zur Autobahn A8 Neunkirchen/Pirmasens. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Kirkel / Altstadt eine attraktive Lage mit exzellenten Verkehrsanbindungen bietet. Die Kombination aus historischem Charme, landschaftlicher Schönheit und einer guten Infrastruktur macht diese Gegend zu einem idealen Ort zum Wohnen.



??????? ?????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 169.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1878. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ??????????: 23309031 - 66459 Kirkel / Altstadt

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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