



IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

EXPOSÉ

Idyllisches Einfamilienhaus mit schönem
Garten und Garage in 55606 Kirn-Kallenfels



547 m² Grundstücksfläche



ca. 100 m² Wohnfläche



Freistehendes
Einfamilienhaus



+49 (0) 151 526 226 67



info@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Stadt Kirn ist ein Mittelzentrum im Westen des Landkreises Bad Kreuznach mit 8.400 Einwohnern. Im Bereich der oberen Nahe übernimmt Kirn die Versorgung von ca. 35.000 Menschen.

Eingebettet in die Täler von Nahe und Hahnenbach liegt Kirn am Südrand des Hunsrückes. Die Stadt verfügt über ein sehr reichhaltiges Angebot von Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch die Versorgung mit mittel- und langfristigen Gütern ist gewährleistet.

Das Bildungsangebot der Stadt ist überdurchschnittlich gut. Es sind sowohl alle allgemeinbildenden Schulen, als auch berufsbildende Schulen sowie eine Förderschule für Lernbehinderte vorhanden. Ebenso wird auch auf die frühkindliche Erziehung Wert gelegt. Zwei Kindertagesstätten befinden sich im Kirner Stadtgebiet.

Einer liegt im Ortsteil Kirn-Sulzbach. Neben den drei städtischen Kitas gibt es noch einen katholischen und einen evangelischen Kindergarten. Abgerundet wird das Angebot durch eine Volkshochschule, eine Musikschule, die Heimvolkshochschule Schloss Dhaun und die städtische Bibliothek.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. Neben dem Krankenhaus sorgen über zwanzig niedergelassene Ärzte für die Gesundheit der Bürger der Stadt und des Umlandes. In Kirn stehen in ausreichender Anzahl Wohnungen sowie sehr günstige Baugrundstücke zur Verfügung. Die gesamte Kirner Innenstadt wurde im Rahmen einer durch das Bundesbauministerium betreuten Stadtsanierungsmaßnahme baulich und gestalterisch aufgewertet.

So konnte nicht nur die Wiederherstellung des historischen Stadtbildes, sondern auch eine Erhöhung der Lebensqualität insgesamt erreicht werden. Sowohl die Stadt selbst als auch das landschaftlich sehr reizvolle Umland bieten eine ganze Reihe von Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen, der sonstigen Freizeitgestaltung und der Naherholung.



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Angeboten wird ein charmantes und freistehendes Einfamilienhaus in Kirnkallenfels. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und ist zusätzlich vollständig unterkellert. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, das durch seine offene Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Küche bietet kurze Wege und funktionale Abläufe.

Ein besonderes Highlight ist der große Wintergarten mit herrlichem Blick ins Grüne und direktem Zugang zum Garten – perfekt für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad sorgt zudem für eine freundliche und helle Atmosphäre.

Der Keller bietet ausreichend Stauraum für Vorräte und persönliche Gegenstände. Zudem befindet sich hier die Heizungsanlage.

Das Haus wird im möblierten Zustand veräußert und ermöglicht somit einen unkomplizierten Einzug.

Das großzügige Grundstück begeistert mit einer weitläufigen Grünfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine gemütliche Grillhütte lädt zu geselligen Abenden ein, während der Blick auf den Hanenbach für eine besonders naturnahe und entspannende Umgebung sorgt. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab und bietet Stellfläche für ihren PKW.

Insgesamt handelt es sich um eine charmante Immobilie mit viel Potenzial in naturnaher Lage.

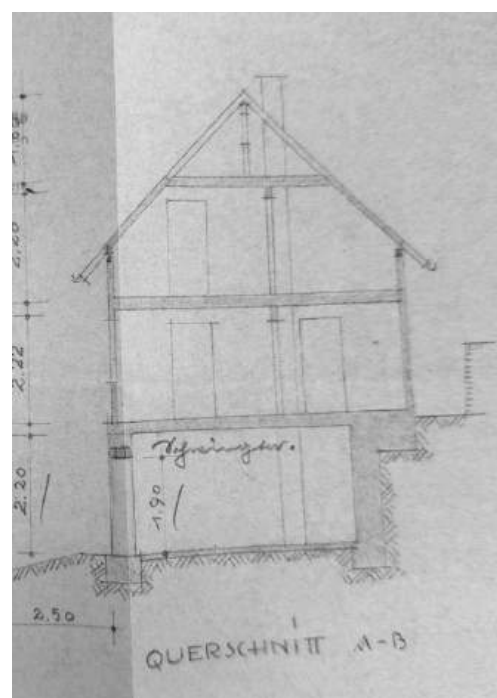
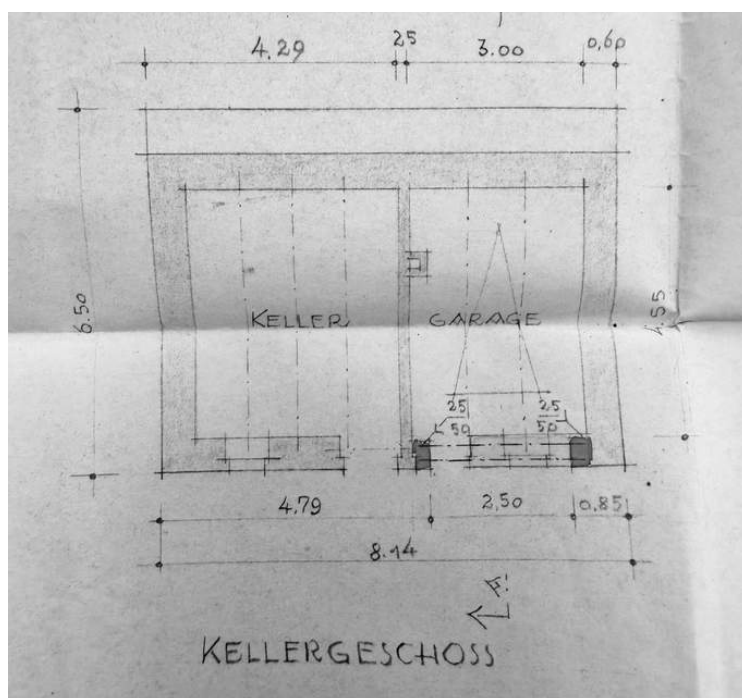
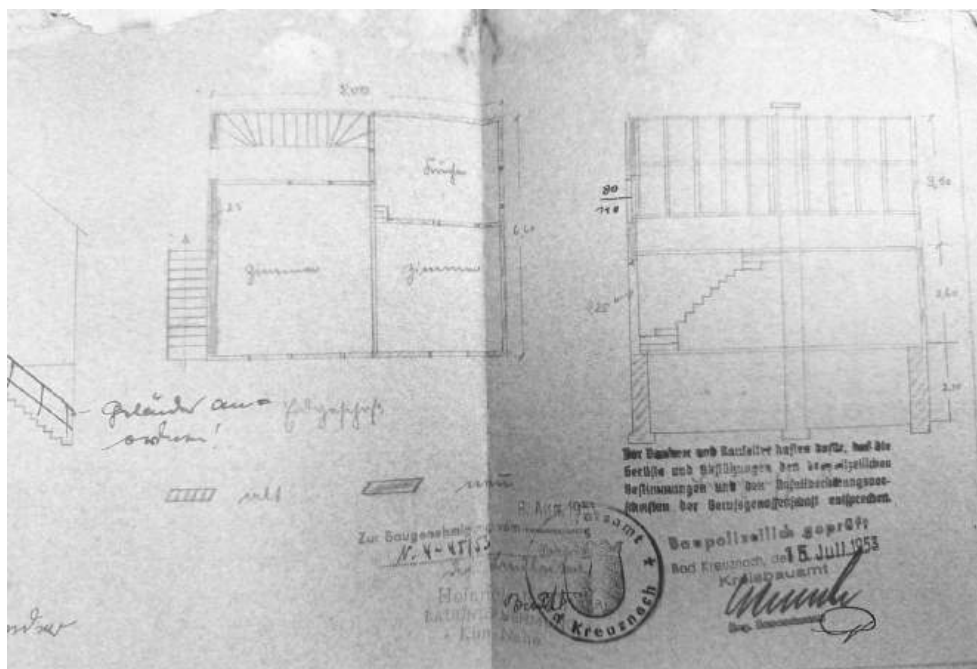
Sie möchten sich ihr eigenes Bild von der Immobilie machen? Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin mit uns! - Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme

Alle Infos auf einem Blick

Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
WCs:	2
Keller:	Vorhanden / Unterkellert
Garage / Stellplatz:	Vorhanden
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 95.000€ zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.)
Bausubstanz:	Massiv
Baujahr:	1950
Objektzustand:	Gut / Teilweise Modernisierungstau
Heizungsart:	Ölheizung
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">• Garage• Garten• Wintergarten• Terrasse• Grillhütte• Gäste-WC• Keller

Hier ist Platz für ihre Notizen:

GRUNDRISSSE:





Großer und heller Eingangsbereich mit Gartenzugang





**Schönes offenes Wohnzimmer mit angrenzendem
Essbereich im Erdgeschoss**





**Weitere Ansichten vom Wohnzimmer
und Essbereich**





**Ansicht Treppenhaus
und Einbauküche mit Sitzecke angrenzend
zum Wintergarten**





**Großer Wintergarten mit direktem
Gartenzugang und Blick ins Grüne**





**Ansichten der Schlafzimmer im
Obergeschoss - Arbeitszimmer o.Ä. ebenfalls
möglich**





Großzügiges Eltern-Schlafzimmer





Weitere Ansicht vom Schlafzimmer im Obergeschoss

Die Zimmer im Obergeschoss sind miteinander verbunden, sodass die Räumlichkeiten nacheinander betreten werden müssen.

Eine Änderung des Grundrisses wäre durchaus möglich

Die Zimmer verfügen über eine angenehme Größe und bieten ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten



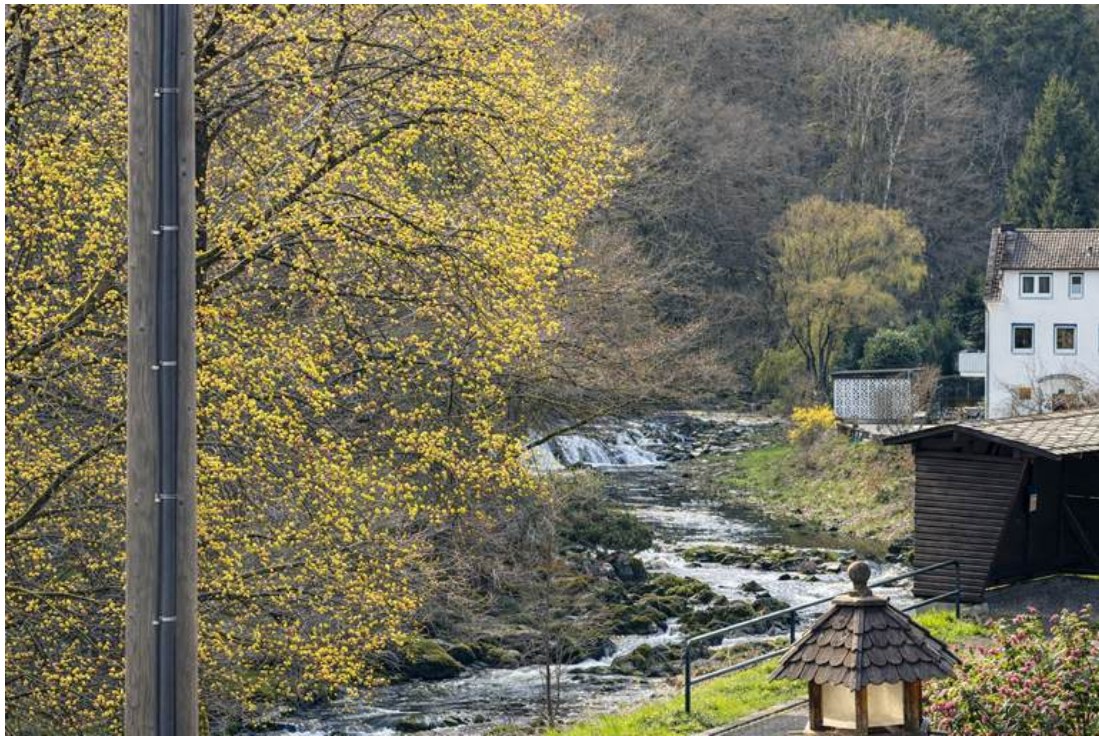
**Lichtdurchflutetes Badezimmer
im Obergeschoss**





Ansichten vom schönen Garten und Grünfläche





Toller Ausblick auf den Hahnenbach vom Garten aus und Panoramablick ins Grüne





Weitere Ansichten vom schönen Garten





**Terrasse im Garten und Ansicht
von der Grillhütte**





Front-Ansicht vom Haus

**Weitere Ansicht vom Haus
Dach in sehr gutem Zustand**





Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume fotografiert und ins Exposé mit eingebunden wurden.

Wir würden Interessenten empfehlen,
die Immobilie zu besichtigen um sich ein eigenes
Bild zu machen und alle Räumlichkeiten zu entdecken.

Darüberhinaus bitten wir Sie die Privatsphäre der Bewohner
und Eigentümer zu respektieren, und keine unerlaubten und
unangekündigten Besuche am Haus vorzunehmen.

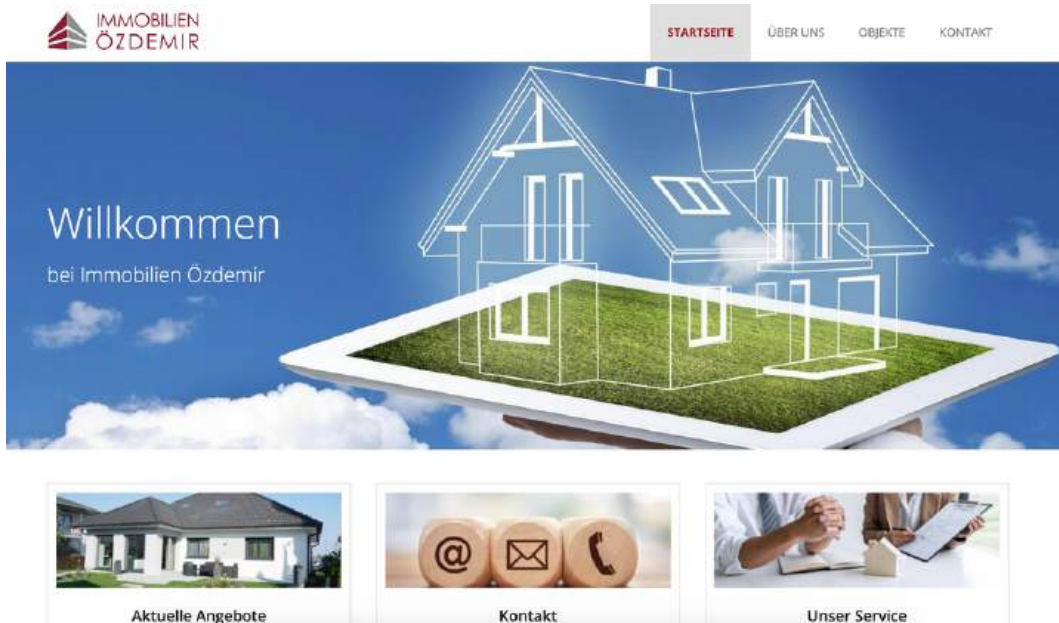
Vielen Dank für ihr Verständnis



Verkauf - Vermietung - Ankauf

www.immobilien-oezdemir.de

Besuchen Sie gerne unsere Internet Seite:
www.immobilien-oezdemir.de



IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

JETZT KONTAKTIEREN &
BESICHTIGUNGSTERMIN
VEREINBAREN



+49 (0) 171 - 541 40 70



aydin@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de