



IMMOBILIEN ÖZDEMİR

An- & Verkauf • Vermittlung • Finanzierung



Exposé

ZU VERKAUFEN:

Charmantes Einfamilienhaus
mit Garten und Garage

in 55606 Kirn

115 Qm Wohnfläche
592 Qm Grundstücksfläche

Kaufpreis: 225.000 €
zzgl. 3,57% Maklerprovision

Aydin Özdemir
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

+49 (0) 171 - 541 40 70
aydin@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 Hunsrücks.

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:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses einzigartige, charmante Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage Kirns kann ohne großen Aufwand und zeitnah bezogen werden. In den Jahren 2014/2015 wurde es umfangreich renoviert & saniert und befindet sich in einem guten, einzugsfähigen Zustand.

Es wurden im gesamten Haus alle Wasser- und Stromleitungen, Türen, Heizkörper sowie alle Fenster im EG erneuert.

Alle Räume wurden renoviert und das Badezimmer im Obergeschoss komplett modernisiert. Im EG befindet sich die Küche mit anschließendem Hauswirtschaftsraum sowie ein offener Wohn- und Esszimmerbereich.

Im OG liegen 2 Schlafzimmer, das Badezimmer sowie eine große Terrasse, die vom Flur aus zugänglich ist. Das Haus weist insgesamt eine hochwertige Ausstattung auf, da bei der Sanierung stets auf die Verwendung qualitativer Materialien Wert gelegt wurde: z.B. die Auswahl der Badarmaturen, der Wand- und Bodenfliesen, das Echtholzparkett.

Dank des verarbeiteten Bioputzes und der Biowandfarbe, erwartet Sie ein besonders angenehmes Raumklima.

Des Weiteren kann der Dachboden bei Bedarf ausgebaut werden und bietet 2 zusätzliche Räume, die z.B. als Arbeits- oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden können. Zudem sind bereits alle nötigen Anschlüsse für ein geplantes Gäste-WC im EG vorhanden.

Der großzügige Außenbereich rund um das Haus lässt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zu und bietet Ihren individuellen Nutzungsvorstellungen den nötigen Raum (z.B. Liege- / Spielwiese, Gemüseanbau, Grill- / Sitzecke usw.)

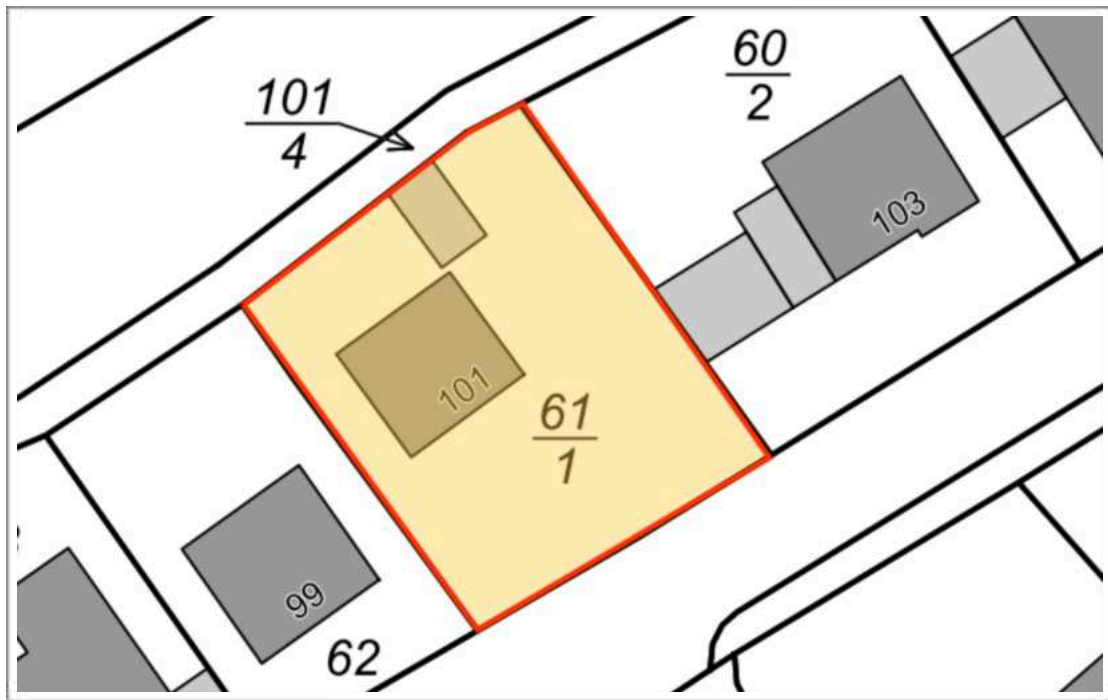
Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Große Küche | Waschküche (mit Anschlüssen für ein Gäste WC) | Großes Wohnzimmer

Obergeschoss: Modernes Bad | 2 Schlafzimmer

Kellergeschoss: Werkstatt | 2 Abstellräume | Technik-Raum

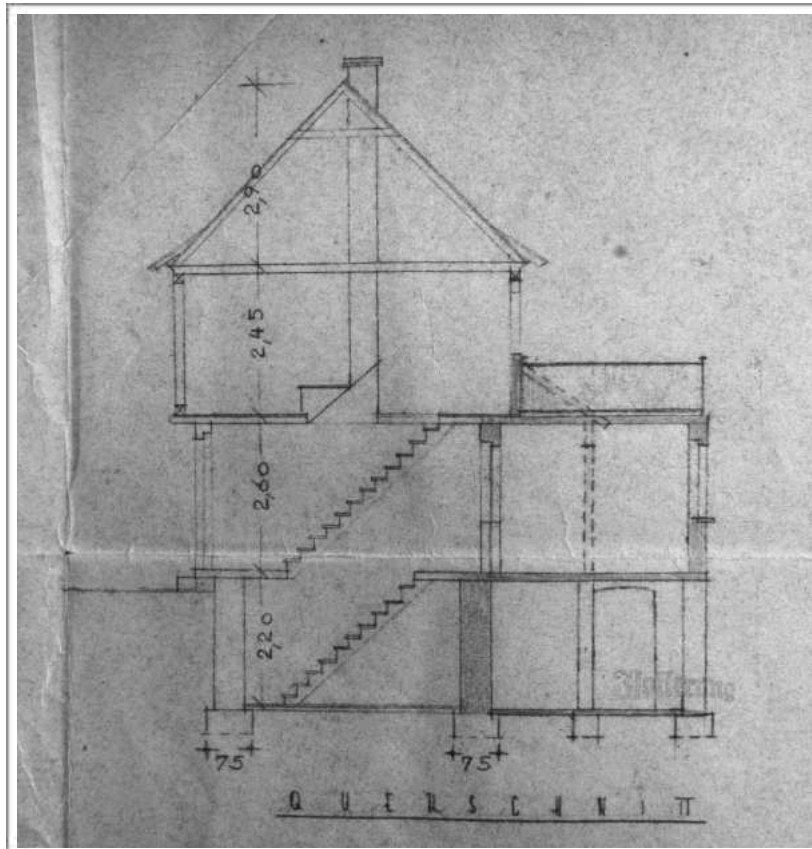
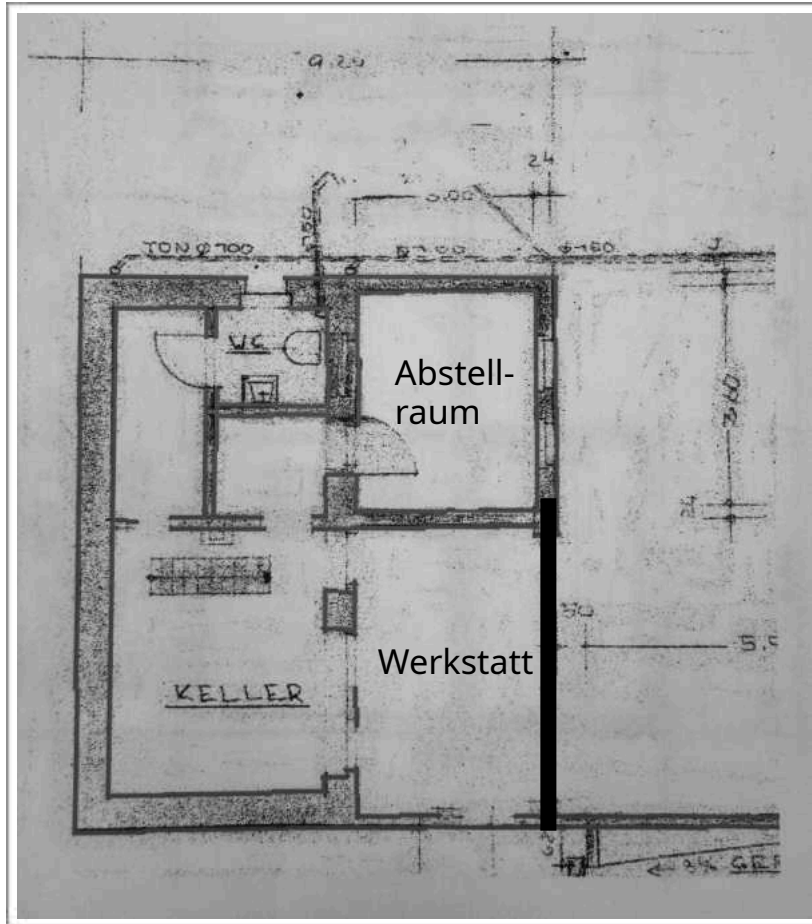
Lageplan

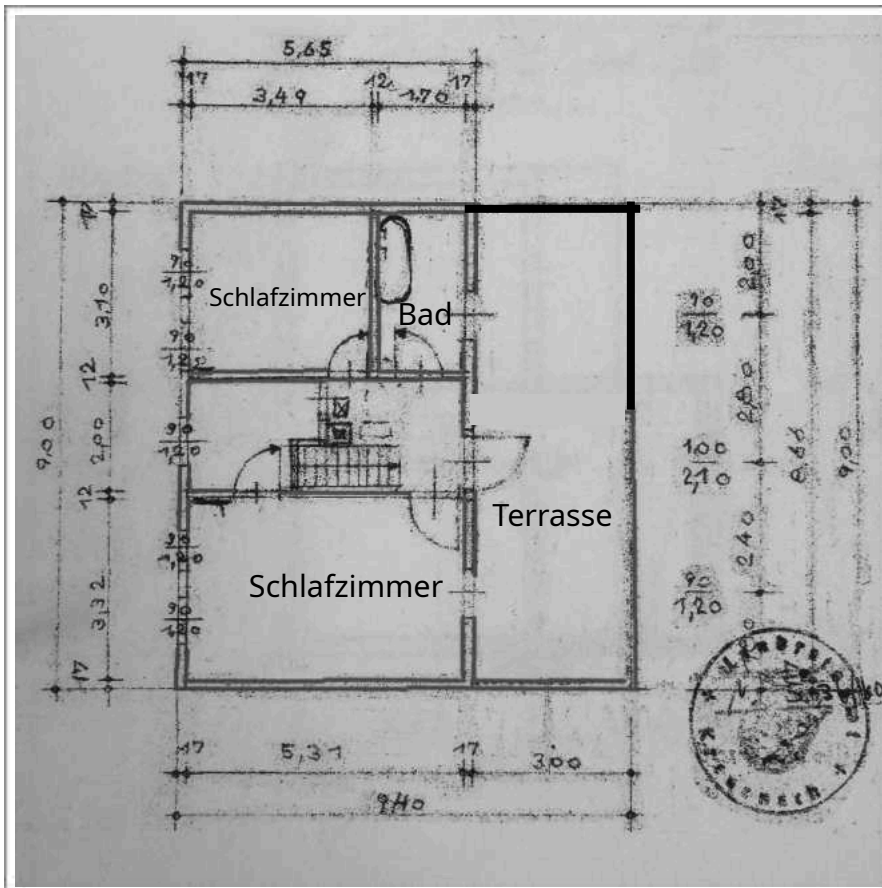
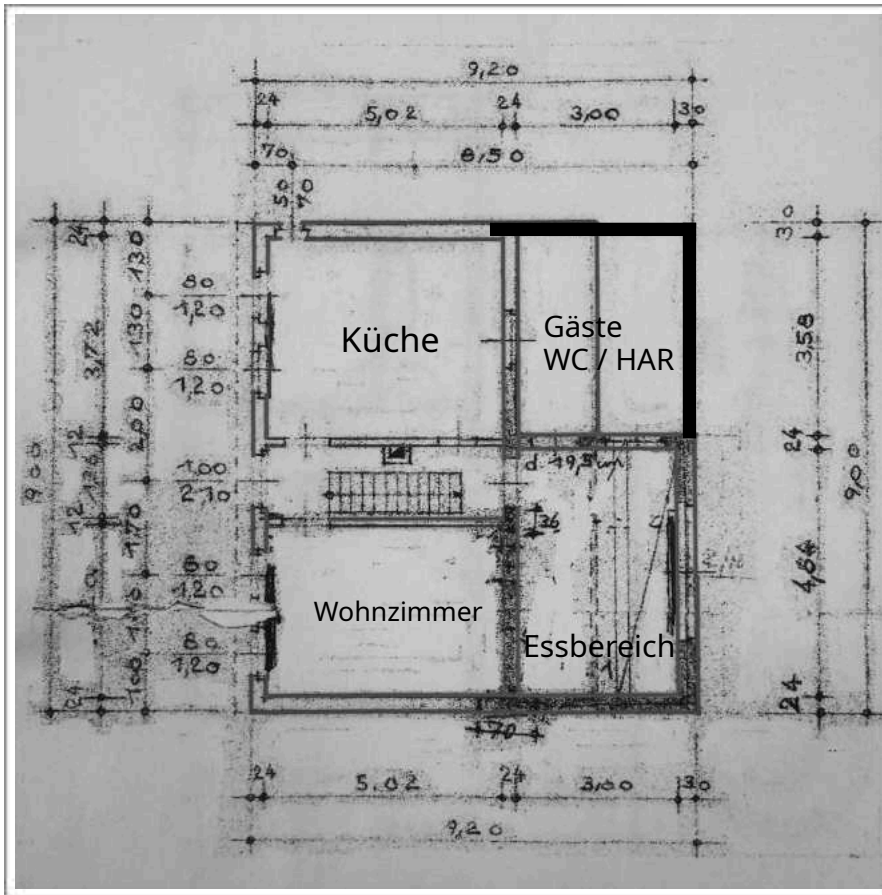


Infos:

Zimmer:	5
Wohnfläche:	115
Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
WCs:	2
Keller:	unterkellert
Garage / Stellplatz:	Garage & 3 Außenstellplätze
Bezugsfrei ab:	nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 225.000€ zzgl. 3,57% MwSt. inkl. MwSt.
Bausubstanz:	massiv
Baujahr:	1935 / 1960
Objektzustand:	gut / gepflegt
Heizungsart:	Ölheizung
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">• Garten• Garage• Terrasse• Modernes Bad• Kellerräume Werkstatt• Kaminofen

Grundrisse







Schöne große Einbauküche

...mit reichlich Platz für ein Esstisch



Zugang zum Keller

Weitere Ansicht der Küche





Gemütliches Wohnzimmer mit Kamin

Helle & lichtdurchflutete Räumlichkeit



Schöne Sitzecke am Kamin



Weitere Ansicht vom Wohnbereich





Hinterer Teil vom Wohnzimmer
(Auch als Essbereich nutzbar)

Hochwertiger Echtholzparkett-Boden

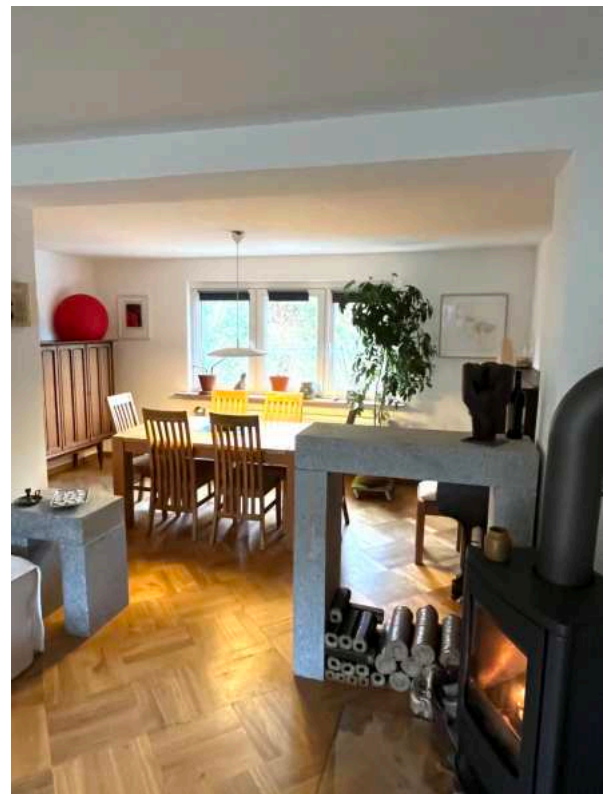
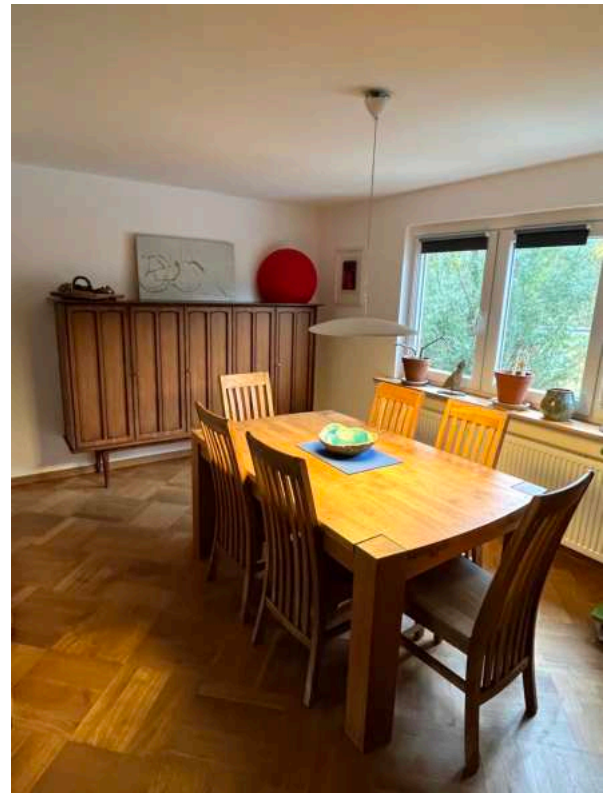


Weitere Ansicht vom Wohnzimmer

Angrenzender Raum zur Küche
(mit Anschlüssen für ein Gäste-WC)

Eventuell auch als Hauswirtschafts
Raum oder Ähnliches verwendbar





Essbereich im Wohnzimmer mit Platz für einen großen Esstisch



Modernes Badezimmer
im Obergeschoss

Große Dusche im Bad



Schönes Schlafzimmer mit viel Platz
und Tageslicht im Obergeschoss

Weiteres Schlafzimmer
im Obergeschoss mit
angenehmer Größe





Große überdachte Terrasse
im Obergeschoss

Gemütliche Sitzecke auf der
Terrasse im Obergeschoss



Tolle Aussicht auf die Kirner Dolomiten

Die große Terrasse bietet ihnen
viele Optionen bei der Nutzung



Dachboden - mit zwei schönen Zimmern (ausbaufähig)



Ansicht - Kellerräume mit reichlich Abstellmöglichkeiten und Werkstatt



Die Kellerräume bieten zudem Zugang zum Garten und zur seitlichen Einfahrt an der Garage des Hauses

Ansicht Anlage - Heizung



Ansicht zur Hausfront und dem schönen Garten mit Sitzbereich

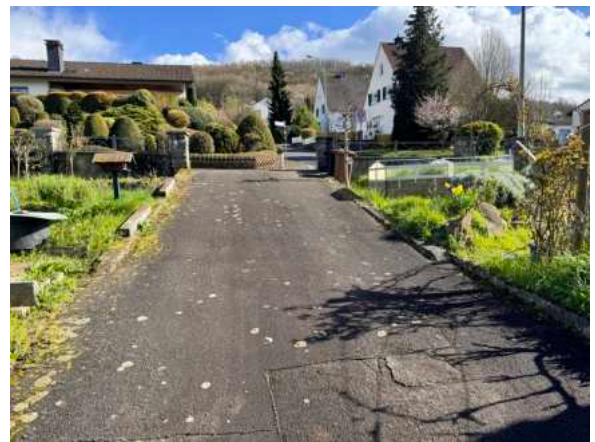




Gewächshaus im Garten



Sitzecke im Garten



Grillecke im Garten mit überdachtem Bereich angrenzend zur Garage



Der tolle Garten bietet ihnen genügend Platz zum Anbau von Obst und Gemüse

Auf der großen Einfahrt können diverse PKWs und auch ein Wohnmobil abgestellt werden



Ansicht - Hinterer Teil des Hauses



Ansicht - Große Garage und Einfahrt / Hof

Hier ist Platz für ihre Notizen:

Willkommen

bei Immobilien Özdemir



Aktuelle Angebote



Kontakt



Unser Service

Auf unserer Internetseite finden Sie Rundgang-Videos vom Haus:

www.immobilien-oezdemir.de

 IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

JETZT KONTAKTIEREN &
BESICHTIGUNGSTERMIN
VEREINBAREN

 +49 (0) 171 - 541 40 70

 aydin@immobilien-oezdemir.de

 www.immobilien-oezdemir.de