IMMOBILIEN ÖZDEMIR

EXPOSÉ

Als Kapitalanlage oder für die Eigennutzung: Schönes Zweifamilienhaus mit Garten & Garage in 55606 Kirn



549 m² Grundstücksfläche

ca. 200 m² Wohnfläche

Einfamilienhaus/
Zweifamilienhaus

+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 wertgelegt. 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:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Kirn bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie zur Vermietung suchen.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1925 errichtet und im Jahr 1993 durch einen Anbau erweitert. Die Immobilie befindet sich grundsätzlich in einem guten und gepflegten Zustand und kann ohne größere Renovierungsmaßnahmen bezogen bzw. genutzt werden. Besonders hervorzuheben ist die neuwertige Gasheizung, die erst vor circa drei Jahren erneuert wurde.

Aktuell ist das Haus in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Dadurch ergeben sich verschiedene Nutzungskonzepte: Neben der klassischen Nutzung als Zweifamilienhaus bietet sich die Immobilie beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder die vollständige Vermietung beider Einheiten an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die beiden derzeit getrennten Wohneinheiten durch einen entsprechenden Durchbruch miteinander zu verbinden und so eine großzügige Wohneinheit zu schaffen. Damit eignet sich das Haus auch hervorragend für Familien, die langfristig das gesamte Gebäude als großzügiges Einfamilienhaus nutzen möchten.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Außenbereich. Insgesamt stehen zwei Terrassen sowie ein schöner Garten mit Grünfläche und eigener Grillstelle zur Verfügung. Hier bieten sich ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Eine Garage ergänzt das Platzangebot und bietet eine komfortable Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug. Auch die Lage überzeugt: Das Stadtzentrum von Kirn befindet sich nur wenige Minuten entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch fußläufig schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Angebote der Stadt sind somit gut zu erreichen.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als interessantes Zweifamilienhaus mit solider Substanz, schönem Außenbereich und hoher Nutzungsflexibilität – vom klassischen Zweifamilienhaus über Mehrgenerationenwohnen und Kapitalanlage bis hin zum großzügigen Eigenheim.

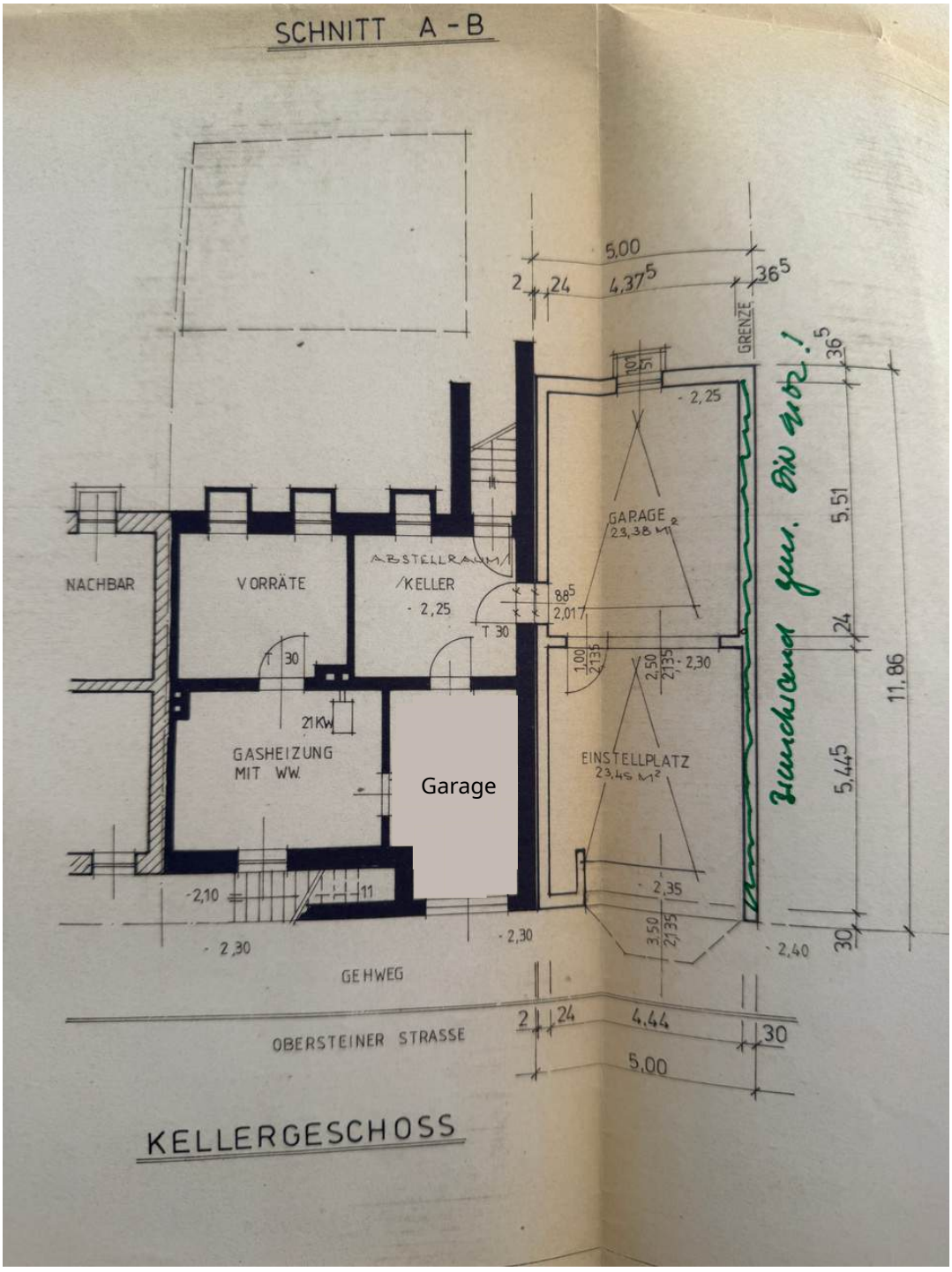
Sie möchten sich ihr eigenes Bild von der Immobilie machen? Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin mit uns! - Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme

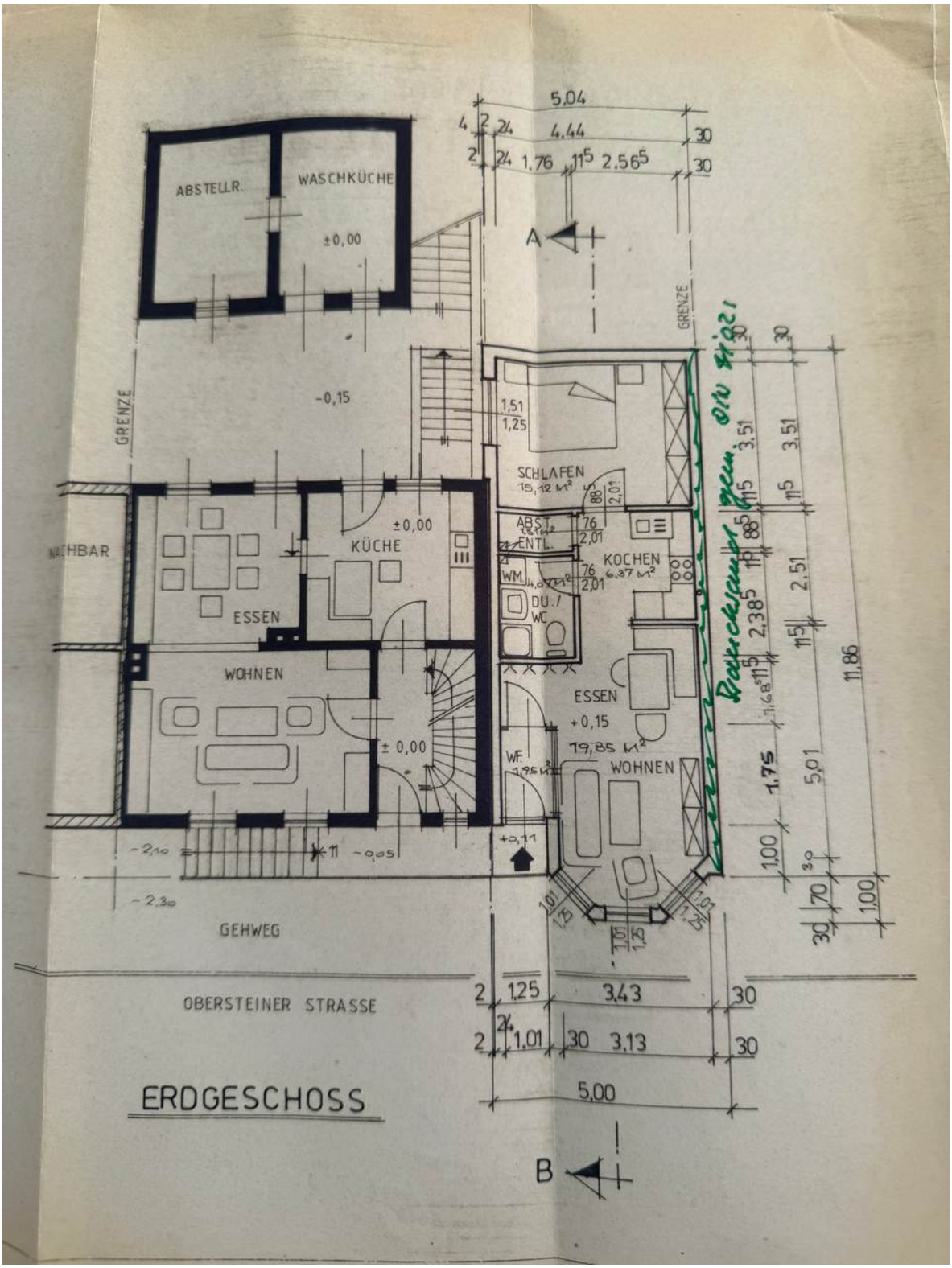
Alle Infos auf einem Blick

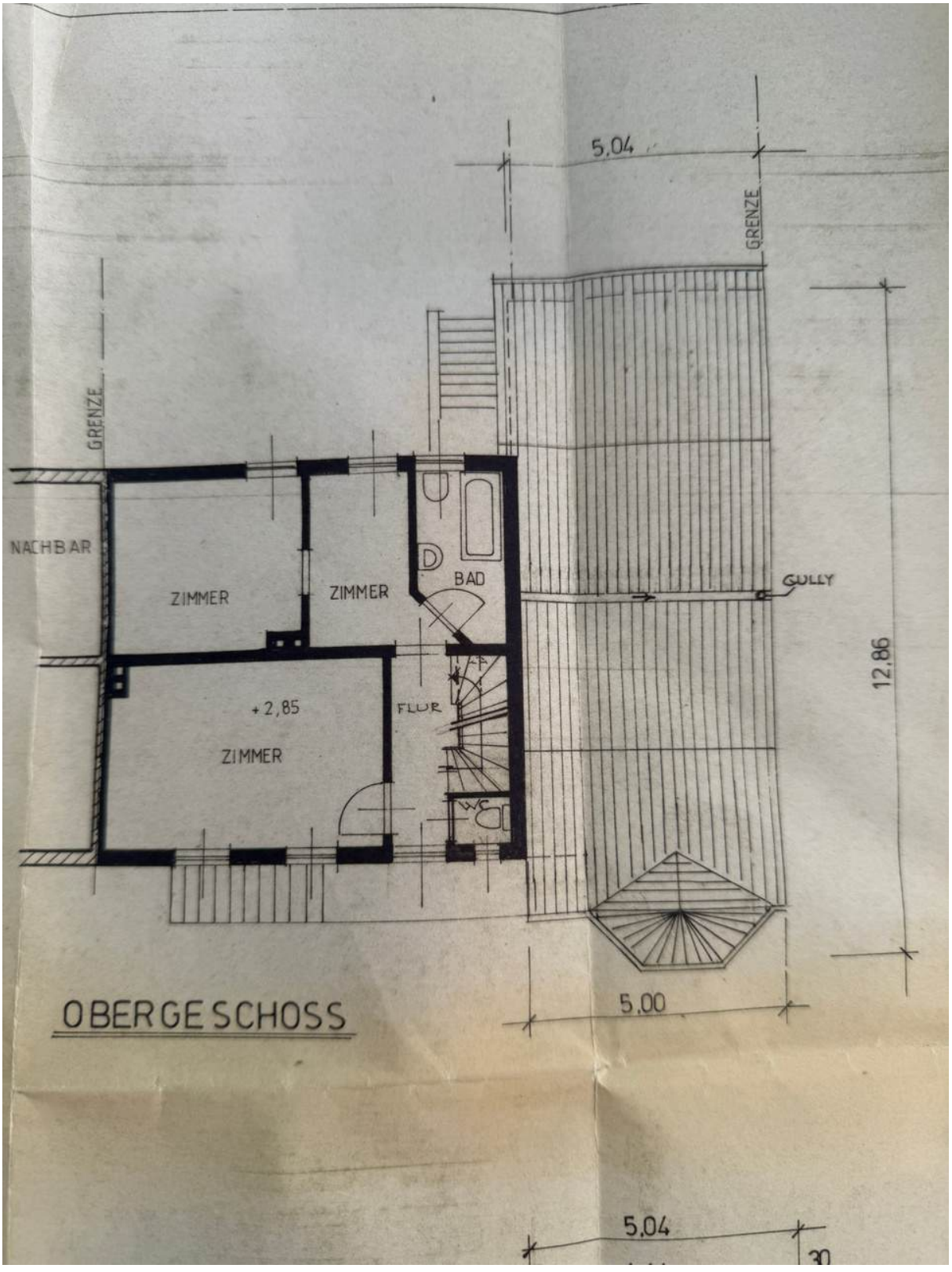
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 200 m²
Haustyp:	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
WCs:	3
Keller:	Vorhanden / Unterkellert
Garage / Stellplatz:	Garage & Stellplatz
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 169.000€ zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)
Bausubstanz:	Massiv
Baujahr:	1925 - Anbau 1993
Objektzustand:	Gut / Gepflegt
Heizungsart:	Gasheizung
Ausstattung:	• Neuwertige Heizung • Garage & Stellplatz • Garten & Zwei Terrassen • Zwei separate Wohneinheiten • Dachboden vorhanden • Zwei schöne Einbauküchen • Fenster mit Falzlüftung • Sauna

Hier ist Platz für ihre Notizen:

GRUNDRISSE:


SCHNITT A-B
5,00
2
24
4,37⁵
36⁵
GRENZE
- 2,25
GARAGE
23,38 m²
NACHBAR
VORRÄTE
ABSTELLRAUM
/KELLER
- 2,25
8,8⁵
2,01
T 30
30
21 KW
GASHEIZUNG
MIT WW.
Garage
1,00
2,135
2,50
2,135
- 2,30
EINSTELLPLATZ
23,45 m²
- 2,35
3,50
2,135
- 2,40
- 2,10
11
- 2,30
- 2,30
GEHWEG
OBERSTEINER STRASSE
2
24
4,44
30
5,00
5,51
24
5,445
11,86
30
Zufahrt zur Gar.!


ABSTELLR.
WASCHKÜCHE
±0,00
-0,15
GRENZE
NACHBAR
ESSEN
KÜCHE
±0,00
WOHNEN
± 0,00
-2,10
-2,30
GEHWEG
OBERSTEINER STRASSE
SCHLAFEN
15,12 m²
ABST.
ENTL.
WM.
DU./
WC
KOCHEN
6,37 m²
ESSEN
+0,15
19,85 m²
WOHNEN
WF.
1,95 m²
+0,11
A
B
5,04
4,44
1,76
2,565
3,43
3,13
5,00
11,86
ERDGESCHOSS


5,04
GRENZE
GRENZE
NACHBAR
ZIMMER
ZIMMER
BAD
GULLY
+2,85
ZIMMER
FLUR
WC
12,86
5,00
OBERGESCHOSS
5,04



Schöne und moderne Einbauküche
mit Sitzecke angrenzend zum Wohnzimmer
und mit Zugang zur Terrasse





Großzügiger Essbereich im offenen Wohnzimmer





Lichtdurchflutetes Wohnzimmer im Erdgeschoss

Schönes Schlafzimmer / Büro / Gäste Zimmer





Ansichten vom großen Eltern-Schlafzimmer





Weiteres gepflegtes Schlafzimmer

Die Nutzung der Räumlichkeiten können Sie selbstverständlich eigenständig nach ihren Vorstellungen planen. Wir möchten Ihnen lediglich die Optionen und Alternativen präsentieren, wie man die einzelnen Räume benutzen kann.

Wir bitten Sie zudem die Privatsphäre der Eigentümer zu respektieren und keine unerlaubten Besuche am Haus oder auf dem Grundstück der Immobilie vorzunehmen.

Vielen Dank für ihr Verständis



Charmantes Badezimmer mit Dusche und Badewanne





Wunderschöne Garten-Anlage
mit Grillbereich und verschiedenen Sitzmöglichkeiten





Überdachte schöne Terrasse im Außenbereich

Weitere Terrasse angrenzend zur Küche





Überdachter Stellplatz vor der Garage





Weitere Ansichten vom offenen Wohnzimmer im Anbau

Ansicht Badezimmer im Anbau





Ansichten vom späteren Anbau
Schöner Wohn- & Essbereich mit Einbauküche





Großes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern im Anbau



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



IMMOBILIEN
ÖZDEMIR

JETZT KONTAKTIEREN &
BESICHTIGUNGSTERMIN
VEREINBAREN

+49 (0) 171 - 541 40 70
aydin@immobilien-oezdemir.de
www.immobilien-oezdemir.de