



# IMMOBILIEN ÖZDEMİR

An- & Verkauf • Vermittlung • Finanzierung



## Exposé

ZU VERKAUFEN:

Exklusive Villa  
mit traumhafter Gartenanlage  
und tollem Fernblick

in 55606 Kirn

Kaufpreis: 710.000€

zzgl. 3,57% Maklerprovision  
inkl. 19% MwSt.

**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:

Das wunderschöne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2003 mit qualitativ hochwertigen Baumaterialien errichtet. Es befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann ohne jeglichen Renovierungsaufwand bezogen werden. Das Domizil verkörpert eine zeitlose Eleganz und hebt sich durch seine charakteristischen Merkmale als Unikat heraus.

Im Erdgeschoss befindet sich der große und lichtdurchflutete Eingangsbereich mit hohen Decken im Galerie-Stil. Die schöne Einbauküche mit erstklassigen Elektrogeräten passt sich hervorragend an die Raum-Form an und hat noch einen eigenen Essbereich mit Garten-/ Terrassenzugang.

Das Wohnzimmer mit Essbereich kann sowohl durch die Küche, als auch durch den Flur betreten werden. Die bodentiefen Fenstern und der Kamin sorgen hierbei für ein hervorragendes Wohlbefinden. Durch die enorme Größe des Wohnzimmers können Sie bei der Gestaltung ihrer Fantasie freien Lauf lassen und nach ihren individuellen Wünschen die Räumlichkeiten einrichten.

Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss ebenso über ein geräumiges Gäste-WC mit Option zur Errichtung einer Dusche. Die hierfür durchdachte Stelle der Dusche wurde im Estrich des Bodens vermerkt und könnte sofort errichtet werden. Im Gästezimmer können Freunde und Verwandte bei Besuchen ganz bequem übernachten. Eine Nutzung als Arbeitszimmer oder Ähnliches wäre selbstverständlich ebenso eine Option.

Im Obergeschoss haben Sie zusätzlich weitere 4 Schlafzimmer, eines davon verfügt über einen eigenen Balkon und Bad-On-Suite mit großer Dusche und einer modernen Badewanne. Vom Bad aus haben Sie ebenfalls Zugang zu einem weiteren Balkon vom Obergeschoss. Darüberhinaus gibt es im Obergeschoss ein weiteres Badezimmer mit WC.

Das Untergeschoss verfügt über ein Waschraum mit einer voll ausgestatteten Einbauküche. Im benachbarten Abstellraum ist reichlich Platz für Lagermöglichkeiten von Lebensmitteln und Co. Die Sauna mit eigener bodentiefer Dusche bietet die besten Voraussetzungen für entspannte Wellness-Tage.

Des Weiteren ist hier noch genügend Platz um anderweitige Hobbys oder Ähnliches zu gestalten. Das angrenzende Zimmer mit Zugang zum Garten würde sich ebenfalls als Home-Office oder auch weitere Zwecke anbieten.

Wie Sie möglicherweise bereits deuten konnten, gibt es in diesem wunderschönen Anwesen mehrere Optionen bei der Nutzung und die besten Gegebenheiten für ein unbekümmertes und familiäres Leben im Grünen. Kontaktieren Sie uns!

## Infos auf einem Blick:

Zimmer:	8
Wohnfläche:	257 Qm
Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	2
WCs:	3
Keller:	vorhanden
Garage / Stellplatz:	Garage & Stellplätze
Bezugsfrei ab:	nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 710.000€ zzgl. 3,57% Maklerprovision inkl. MwSt.
Bausubstanz:	massiv
Baujahr:	2003
Objektzustand:	sehr gut / gepflegt
Heizungsart:	Fußbodenheizung / Gas
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.761 Qm Grundstücksfläche</li><li>• Fußbodenheizung</li><li>• Große Garage mit elektrischem Tor &amp; Gartenzugang</li><li>• Koiteich</li><li>• Gartenhaus</li><li>• Regenwasser-Zisterne (6000 Liter)</li><li>• Balkon / Terrasse</li><li>• Kaminofen</li><li>• hochwertige Einbauküche</li><li>• Photovoltaik Anlage auf dem Dach</li><li>• Sauna-/ Wellnessbereich mit bodentiefer Dusche</li><li>• eigenes Master-Badezimmer mit Badewanne &amp; Dusche</li></ul>





Front-Ansicht  
Eingangsbereich

Große Doppelgarage  
mit elektrischem Garagentor  
per Code oder Fernbedienung



Direkter und bequemer  
Zugang zum Garten  
per Tür neben der Garage



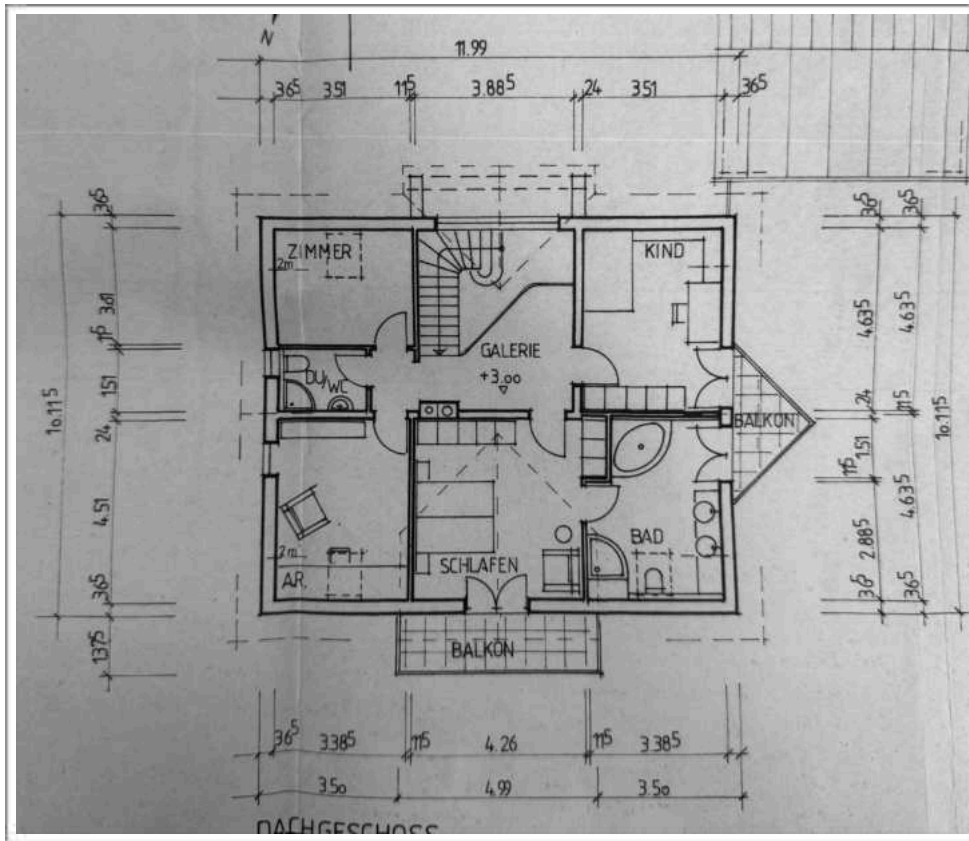
Großer Hof mit genügend Stellplätzen  
(Gegebenfalls auch für ein Wohnmobil)

Treppe seitlich am Haus entlang  
mit Zugang zum Garten und / oder für eine mögliche  
zusätzliche Einliegerwohnung

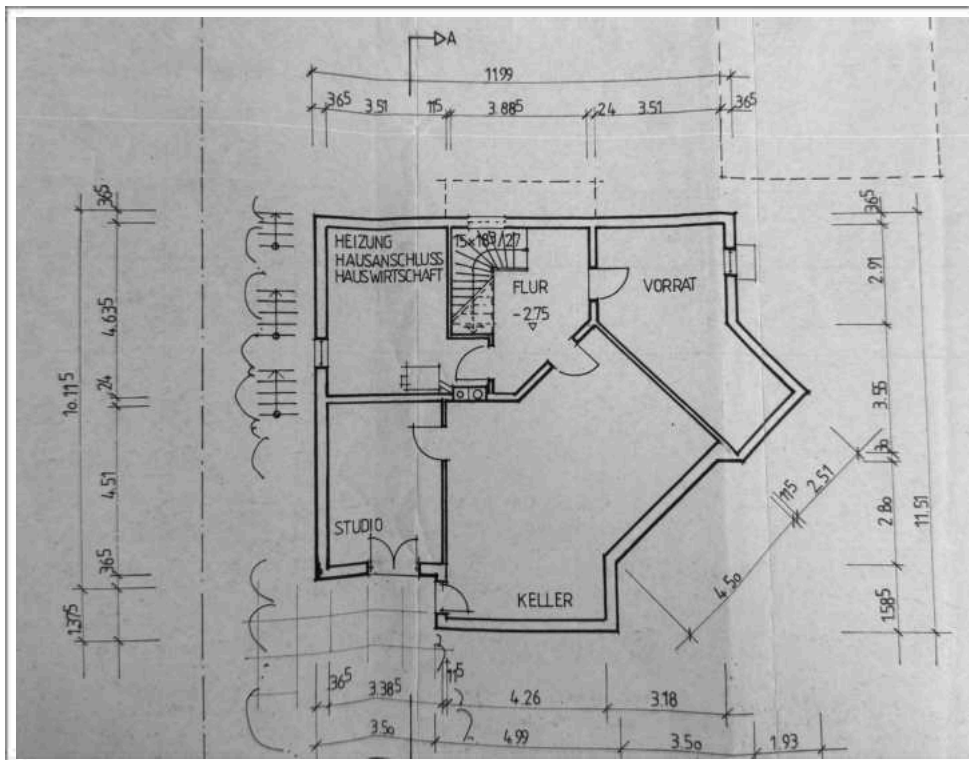




## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Untergeschoss

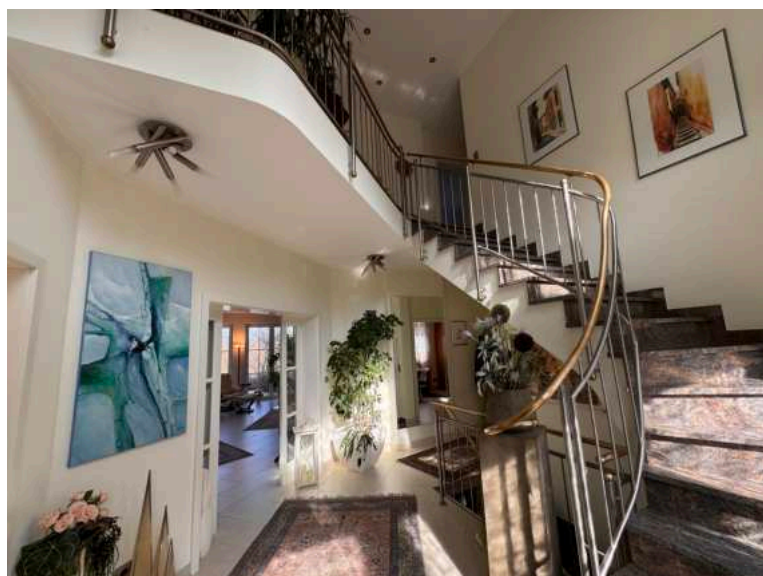






Großer und lichtdurchfluteter Eingangsbereich im Haus

Qualitativ hochwertige Treppe aus einem Granit-Element



Hohe Decken im Galerie-Stil



Schöne Einbauküche  
im Landhaus-Stil

Ansicht zum Essbereich  
der Küche



Große Arbeitsfläche  
mit Aussicht zur Front  
Seite des Hauses



Essbereich in der Küche  
mit Terrassen-/ Gartenzugang

Arbeitszimmer  
im Erdgeschoss



Gäste WC mit Tageslicht  
im Erdgeschoss



Offener und großer  
Wohn- & Essbereich  
mit bodentiefen Fenstern

Weitere Ansicht vom  
Essbereich angrenzend  
zur Küche

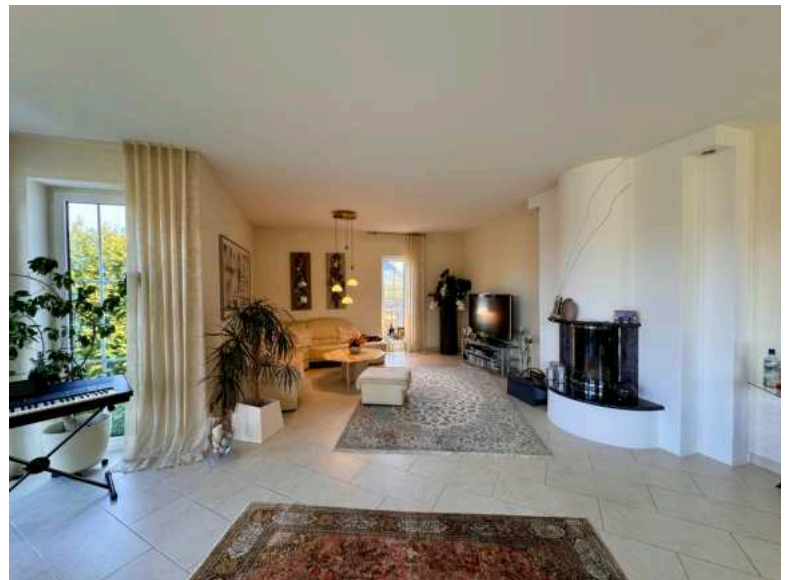


Reichlich Platz für  
individuelle Gestaltung



Weitere Ansichten vom schönen Wohnzimmer

Ein wahrhaftes Highlight im Wohnzimmer: Der Kamin



Gemütliche Sitzecke



Ansichten vom Treppenhaus  
zum Untergeschoss



Flur im Untergeschoss



Geräumige  
bodentiefe Dusche  
neben der Sauna

Moderne Sauna



Mögliches Wohnzimmer  
oder auch Hobby-Zimmer



Arbeitszimmer oder auch Schlafzimmer mit Zugang zum Garten

Trennung als separate Einliegerwohnung durchaus möglich

Abstellraum mit Platz für die Lagerung von Lebensmitteln und Co.



Voll ausgestattete Einbauküche im Untergeschoss

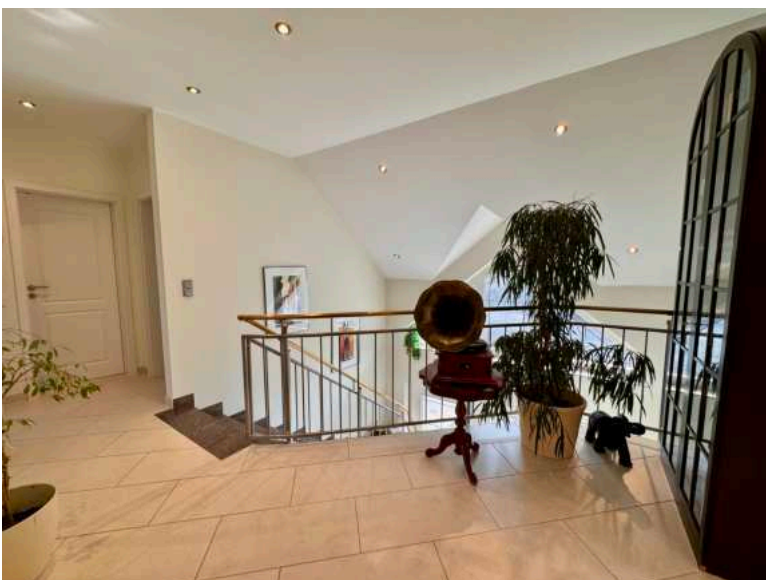




Ansicht Flur  
mit hohen Decken  
im Galerie-Stil

Obergeschoss

Weitere Ansichten  
vom Flur im OG





Schlafzimmer Nr. 1  
im Obergeschoss  
mit Balkon Zugang

Schlafzimmer Nr. 2  
im Obergeschoss

Bei der Nutzung  
haben Sie selbst-  
verständlich freie  
Wahl



Schlafzimmer Nr. 3  
im Obergeschoss

Aktuelle Nutzung  
als Ankleidezimmer





Master Schlafzimmer  
im Obergeschoss  
mit eigenem Balkon  
und Bad-On-Suite

Weitere Ansicht  
vom Master Schlafzimmer  
mit großem Kleiderschrank



Balkon mit herrlichem  
Panorama-Ausblick  
über die Täler und  
Landschaften



Eigenes Badezimmer  
mit moderner Badewanne  
und Dusche...

...sowie Zugang  
zu einem Balkon





Weiteres Badezimmer  
mit WC im Obergeschoss

Toller Balkon mit Sitzecke  
und wunderbarer Aussicht





Schöne Gartenanlage  
mit reichlich Grünfläche  
und Privatsphäre



Koiteich im Garten

(Optional auch Umbau  
zu einem Pool möglich)



2. Ebene im Garten  
mit Gewächshaus

Ansicht zur Grillecke  
und Garthaus



Wunderschöne Terrasse  
am Koiteich mit Blick  
ins Grüne



Weitere Bilder  
vom schönen Garten  
und der großen Terrasse







Sitzecke auf der Terrasse  
angrenzend zur Küche



Weitere Ansichten  
von der Terrasse  
und dem Außen-  
bereich des  
Houses



Der ideale Ort  
zur Entspannung





Bilder von der Außenanlage während dem Sommer



Willkommen

bei Immobilien Özdemir



Aktuelle Angebote



Kontakt



Unser Service


**Auf unserer Internetseite finden Sie Rundgang-Videos vom Haus**


**[www.immobilien-oezdemir.de](http://www.immobilien-oezdemir.de)**



JETZT KONTAKTIEREN &  
BESICHTIGUNGSTERMIN  
VEREINBAREN

 +49 (0) 171 - 541 40 70

 [aydin@immobilien-oezdemir.de](mailto:aydin@immobilien-oezdemir.de)

 [www.immobilien-oezdemir.de](http://www.immobilien-oezdemir.de)