



IMMOBILIEN  
ÖZDEMİR

# EXPOSÉ

Charmantes Einfamilienhaus  
mit traumhaftem Garten

in 55608  
Becherbach bei Kirn



1132 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Einfamilienhaus



+49 (0) 151 526 226 67



info@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de

# LAGEBESCHREIBUNG:

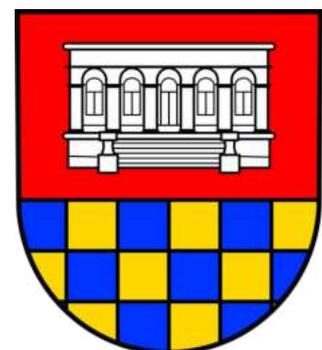
Becherbach bei Kirn ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach, eingebettet im Nordpfälzer Bergland auf etwa 260m Höhe. Der Ort ist geprägt von weitläufigen Grünflächen und artenreicher Natur. Zahlreiche blühende Streuobstwiesen, sanfte Wiesen und Waldränder laden zum Spazieren, Radeln oder einfach zum Entspannen ein – etwa am beliebten Brandweiher mit Spielplatz, Wasseroase und kleinen Liegewiesen. Der Kultur-Landschafts-Weg zwischen Becherbach und Heimweiler führt vorbei an herrlichen Obstwiesen und ruhigen Rastplätzen.

Becherbach bei Kirn vereint naturnahe Erholung mit praktischer Nähe zu städtischer Infrastruktur. Die gepflegten Grünflächen, das aktive Dorfleben und die umgebende Landschaft machen den Ort zu einem attraktiven Zuhause für Naturfreunde und Ruhesuchende gleichermaßen.

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.

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.



# OBJEKTDESCHEIBUNG:

**Charmantes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten in Becherbach bei Kirn!**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Becherbach bei Kirn bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur großzügigen Wohnkomfort, sondern auch einen liebevoll angelegten Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.**

## **Objektbeschreibung:**

**Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Auf insgesamt ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich, eine voll ausgestattete Küche, mehrere Schlafzimmer sowie moderne Bäder. Ein Keller mit zusätzlichem Stauraum sowie die zwei Garagen und Stellplätze runden das Angebot ab.**

## **Besonderes Highlight:**

**Der wunderschön gestaltete Garten ist das Herzstück dieser Immobilie. Mit viel Liebe zum Detail angelegt, bietet er sonnige und schattige Plätzchen, eine gepflegte Rasenfläche, Blumenbeete sowie eine Terrasse – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder einfach zum Ausruhen vom Alltag.**

## **Lage:**

**Becherbach bei Kirn ist ein idyllischer Ort im Landkreis Bad Kreuznach, umgeben von Natur und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der Nähe. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein – perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von Wohnhäusern.**

## **Fazit:**

**Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die das Leben im Grünen genießen möchten – und dabei nicht auf Komfort verzichten wollen.**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf ihre Kontakt-Aufnahme...**

## Alle Infos nochmals auf einem Blick:

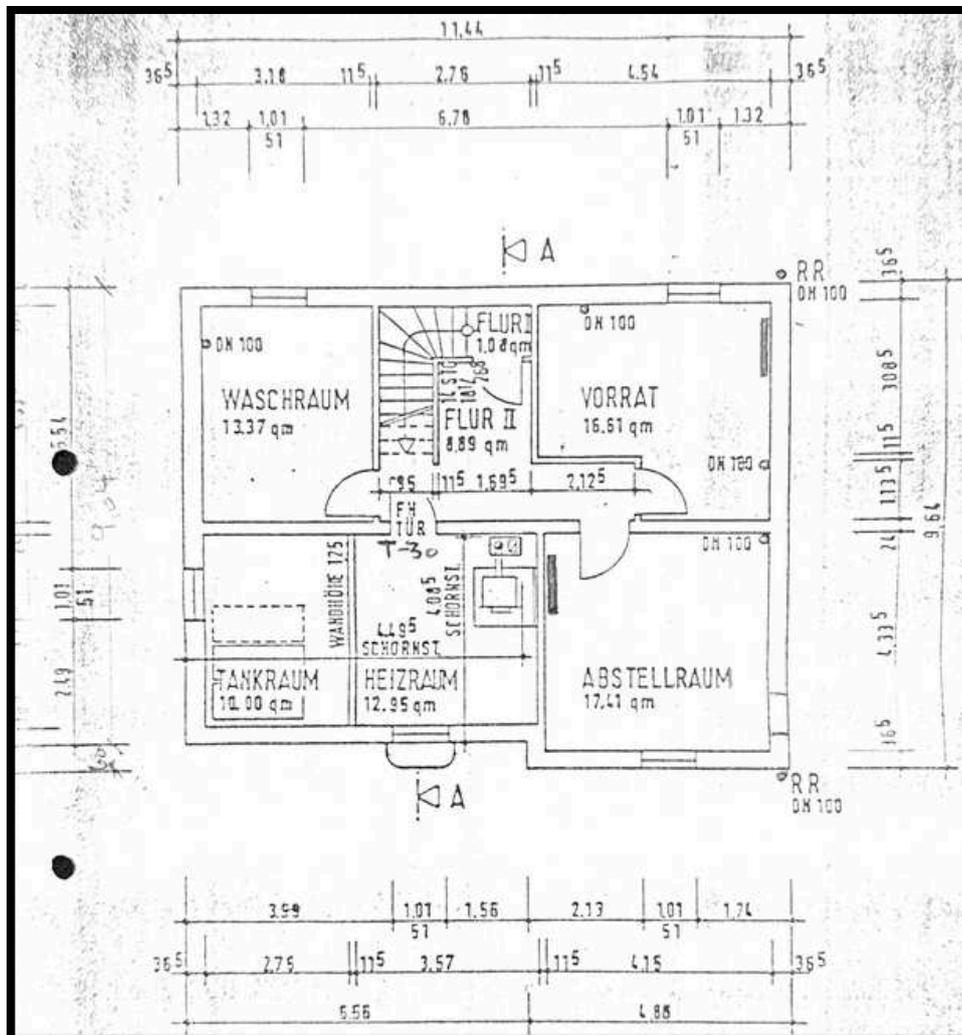
Zimmer:	5
Wohnfläche:	144 m <sup>2</sup>
Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
WCs:	2
Keller:	Vorhanden / Unterkellert
Garage / Stellplatz:	2 Garagen & Stellplätze
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 320.000€ zzgl. 3,57% Maklerprovision
Bausubstanz:	Keller Massivbau / Oberhalb Fertighaus
Baujahr:	1994
Objektzustand:	Gut / Gepflegt
Heizungsart:	Ölheizung
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2 Garagen</li><li>• Waschküche</li><li>• Großer Garten</li><li>• Gartenhaus</li><li>• Terrasse &amp; Balkon</li><li>• 79 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li></ul>

Hier ist Platz für ihre Notizen

# BILDER GALERIE:

## Grundrisse / Pläne

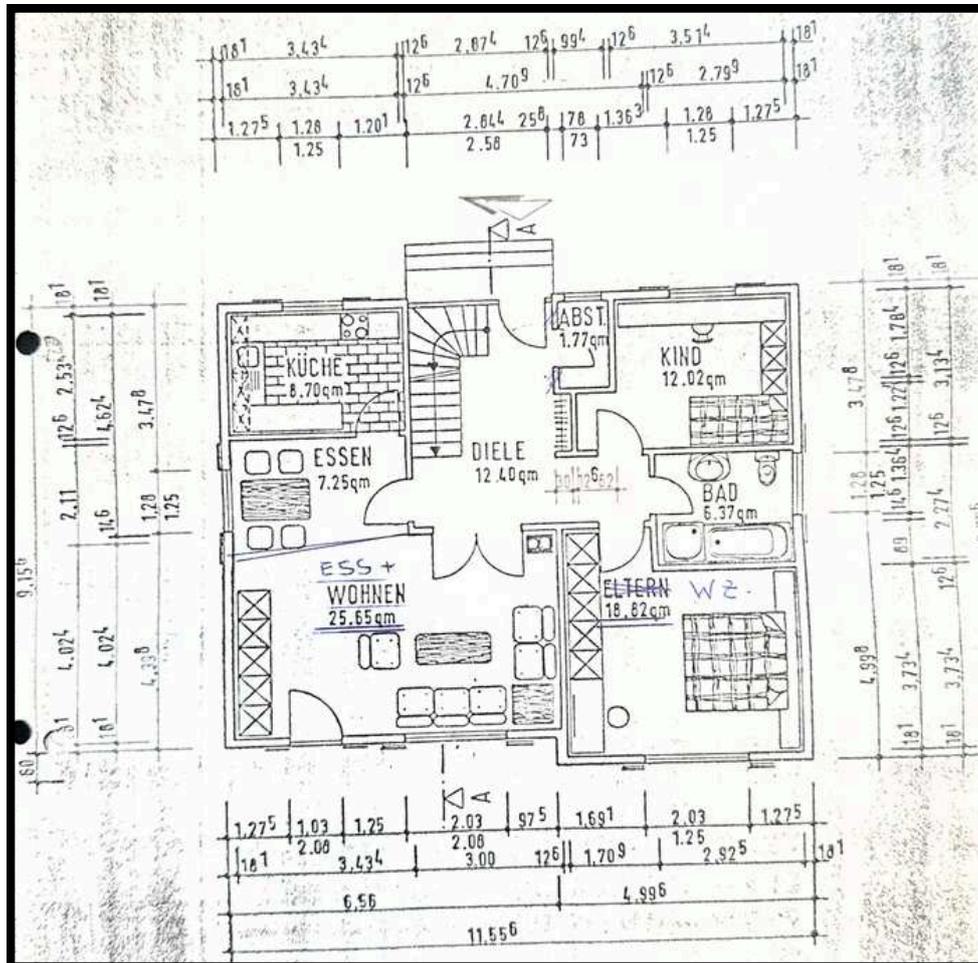
### Grundriss Kellergeschoss



Praktische Räumlichkeiten im Kellergeschoss vorhanden.  
Eine weitere Option ist hier die Errichtung einer Einliegerwohnung.  
Dies könnte durch einen Einbau einer Dusche im Waschraum.

Der Zugang kann hierbei durch die seitliche Eingangstür erfolgen.

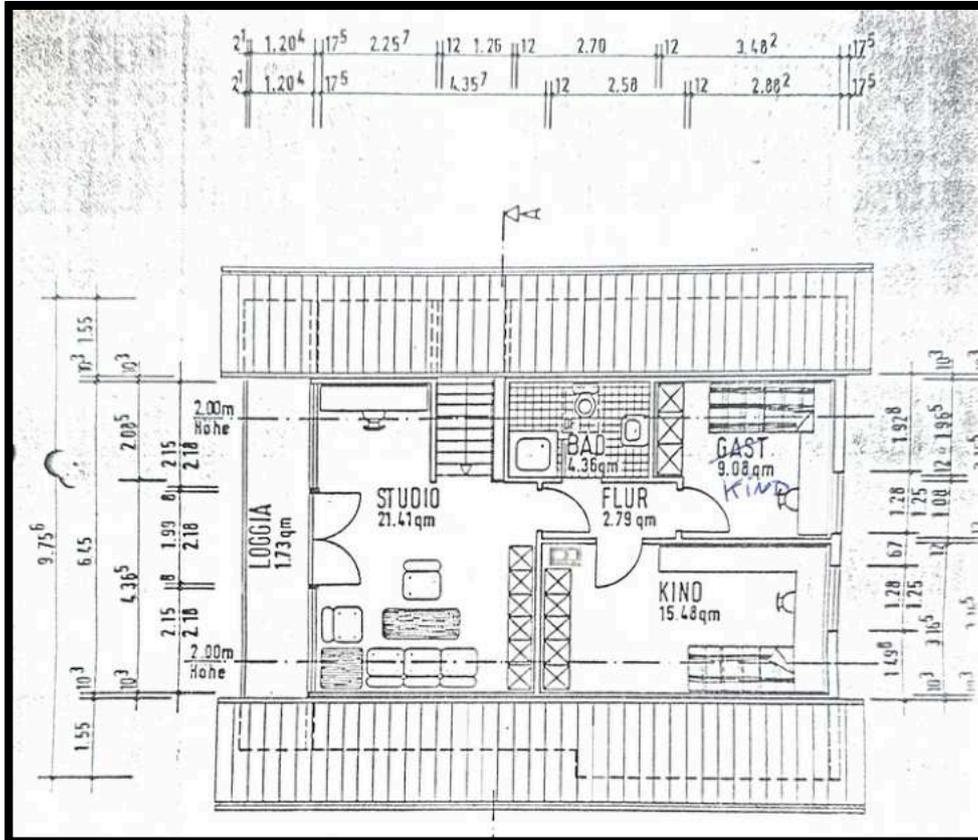
# Grundriss Erdgeschoss



Die Wand zwischen der Küche und dem Esszimmer ist zwar im Grundriss vorhanden, jedoch wurde beim späteren Bau des Hauses nicht erbaut.

Dies gilt ebenfalls für das Wohnzimmer, welches ebenfalls durch die offene Gestaltung eine komfortable und einladende Nutzung ermöglicht.

## Grundriss Obergeschoss

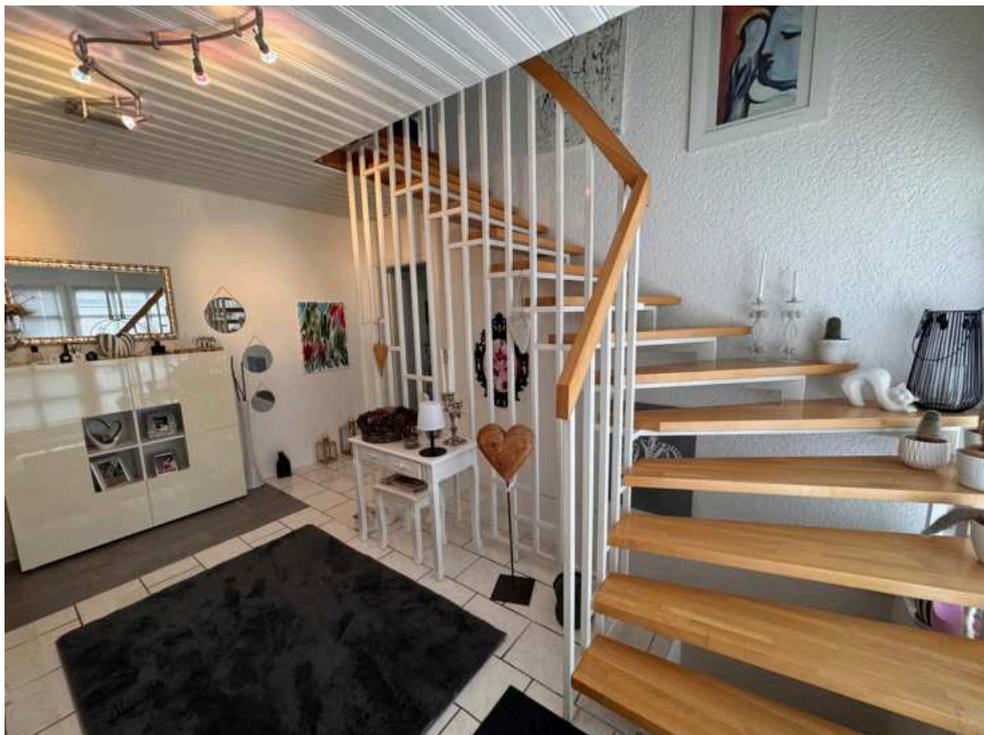


Das offene Studio könnte des Weiteren zu weiteren Räumlichkeiten aufgeteilt werden, beispielsweise anhand einer Trockenbau-Wand.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten sowie Änderungen im Grundriss können wir Ihnen gerne bei einer Besichtigung oder einem Telefonat schildern.



Heller und großer  
Eingangsbereich / Treppenhaus





**Schönes Schlafzimmer  
oder Gästezimmer im Erdgeschoss**

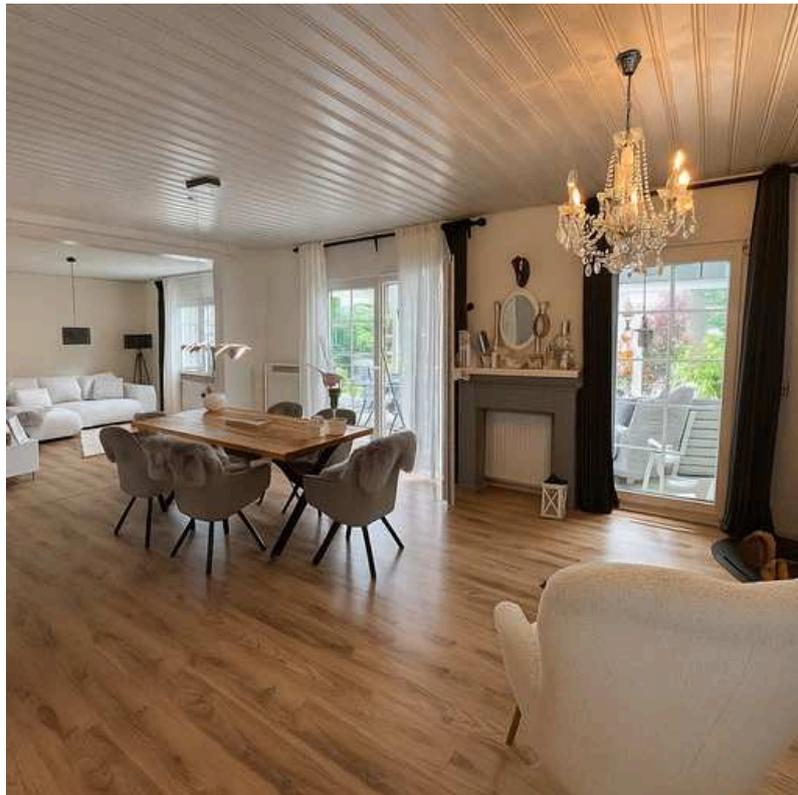
**Gäste-Badezimmer im Erdgeschoss**





**Moderne Einbauküche mit offener  
Raumgestaltung zum Ess- & Wohnbereich**





**Weitere Ansichten  
vom Essbereich mit Zugang  
zur Terrasse und zum Garten**





**Gemütlicher Wohnbereich im Erdgeschoss**

**Schöner Kamin im offenen Wohn-, Ess- & Kochbereich  
Ideal geeignet für kältere Tage im Winter**





**Offener Wohn- & Essbereich  
angrenzend zur Küche**





**Studio im Obergeschoss  
mit Wohnbereich und Sitzecke**





**Großer Balkon, zugänglich vom Studio im Obergeschoss**





**Schlafzimmer / Arbeitszimmer  
im Obergeschoss**







**Praktische Waschküche im Kellergeschoss**

### **Anlage der Heizung**





**Hobbyraum / Zusätzliches Zimmer  
mit eigenem Zugang (seitlich am Haus)**

**Weiteres Zimmer im Kellergeschoss  
gut geeignet als Fitnessraum oder Ähnliches**





**Wunderschöne Terrasse mit herrlichem  
Blick in den tollen Garten**





**Schöner Garten  
mit hervorragender Grünanlage**





**Große Terrasse mit reichlich Platz für einen großen Esstisch und Lounge-Möbel**





**Tolle Sitzmöglichkeiten  
und Gartenhaus mit eigenem Kamin**





# JETZT KONTAKTIEREN & BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN

 +49 (0) 171 - 541 40 70  
 aydin@immobilien-oezdemir.de  
 [www.immobilien-oezdemir.de](http://www.immobilien-oezdemir.de)



Besuchen Sie gerne auch unsere Website:

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