



IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

EXPOSÉ

Familiengerechtes Einfamilienhaus
in ruhiger Wohngegend von Kirn



292 m² Grundstücksfläche



ca. 128 m² Wohnfläche



Doppelhaus-
hälfte



+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 Stadt-sanierungsmaßnahme 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:

Diese familiengerechte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend von Kirn und bietet ideale Voraussetzungen für junge Familien, Paare und alle, die auf der Suche nach einem Zuhause mit Platz und Gestaltungsmöglichkeiten sind.

Das Haus wurde im Jahr 1993 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein attraktives Grundstück mit Garten und Terrasse. Mehrere Stellplätze sorgen zudem für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt des Familienlebens. Der helle und geräumige Bereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche ist praktisch gelegen und wird durch einen zusätzlichen Abstellraum ergänzt, der für weiteren Stauraum sorgt.

Das Obergeschoss verfügt über mehrere Schlafzimmer, die flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein großzügiges Badezimmer.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der Garten bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und schafft vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Spiel und Erholung. Auf der Terrasse lassen sich sonnige Stunden und gemütliche Abende im Freien genießen.

Die Immobilie eignet sich ideal für junge Familien und Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und ein familienfreundliches Umfeld legen. Eine attraktive Doppelhaushälfte mit viel Platz und Potenzial, um sich ein individuelles und langfristiges Zuhause zu schaffen.

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:	5
Wohnfläche:	128 m ²
Haustyp:	Doppelhaushälfte
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
WCs:	2
Keller:	Nicht Unterkellert
Garage / Stellplatz:	Stellplätze
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 160.000€ zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)
Bausubstanz:	Massiv
Baujahr:	1993
Objektzustand:	Gut / Teilweise Modernisierungsstau
Heizungsart:	Zentralheizung - Gas
Ausstattung:	• Mehrere Stellplätze • Abstellraum im Erdgeschoss • Terrasse & Garten • Offener Wohn- & Essbereich • Gäste WC im Erdgeschoss

Energiebedarf: 137,96 kWh/(m²*a)

Energieklasse: E



Front-Ansicht der Immobilie

**Stellplätze zum Abstellen von PKWs etc. vorhanden
Ausreichend Parkmöglichkeiten am Haus und extern**

Insgesamt verfügt die Immobilie über fünf mögliche Stellplätze

**Darüberhinaus gibt es die Option ein Carport oder Ähnliches
zu errichten und auch ein Wohnmobil zu parken**

BILDER:



Schöner und heller Eingangsbereich

Praktisches Gäste WC im Erdgeschoss





Ansichten vom wunderschönen offenen Wohnzimmer mit Essbereich angrenzend zur Küche - Moderner Grundriss





**Ansichten von der Einbauküche
direkt neben dem Essbereich im Wohnzimmer
Trotz separaten Räumlichkeiten schnell erreichbar**





Schöner Sitzbereich im Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten





Ansicht Treppenhaus

Großes Badezimmer mit viel Tageslicht im Obergeschoss





**Eines der drei Schlafzimmer im Obergeschoss
mit reichlich Tageslicht und bodentiefem Fenster**





**Drittes Schlafzimmer im ersten Obergeschoss
mit viel Platz | Als Eltern-Schlafzimmer gut geeignet**





**Weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss
welches aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird**

Auch als Gäste Zimmer, Home Office etc. möglich

**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 Verständnis



Ein echtes Highlight der Immobilie:

**Ausgebautes Zimmer in der obersten Etage
Genügend Platz für ihre Vorstellungen und individuelle Wünsche
Ideal als Hobbyraum oder Ähnliches geeignet**





**Schöner und pflegeleichter Garten mit Grünfläche
und Terrasse - Direkter Zugang vom Wohnzimmer vorhanden**

Überdachte Terrasse im Außenbereich



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