



IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

EXPOSÉ

Renoviertes und großzügiges Wohnhaus
mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten
in Meckenbach bei Kirn



878 m² Grundstücksfläche



ca. 250 m² Wohnfläche



Ein- oder
Mehrfamilienhaus



+49 (0) 151 526 226 67



info@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Ortsgemeinde Meckenbach liegt im Landkreis Landkreis Bad Kreuznach im Bundesland Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Kirner Land und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadt Kirn, die etwa drei Kilometer südwestlich liegt. Meckenbach liegt im westlichen Teil des Naheland, am Rand des Hunsrück. Die Umgebung ist durch eine leicht hügelige Mittelgebirgslandschaft geprägt, die von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen dominiert wird. Der Ort befindet sich in einem kleinen Talbereich, durch den der Meckenbach, ein kleiner Nebenbach der Nahe, fließt.

Die Landschaft rund um die Gemeinde ist typisch für den Übergangsbereich zwischen Nahetal und Hunsrück: sanfte Höhenzüge, bewaldete Hänge und offene Felder wechseln sich ab. Die Höhenlage des Ortes liegt bei etwa 230–250 Metern über dem Meeresspiegel, wodurch sich eine gute Aussicht auf die umliegenden Höhenzüge des Hunsrücks bietet. Verkehrstechnisch ist Meckenbach über kleinere Landstraßen mit der nahegelegenen Stadt Kirn verbunden, wo sich auch der nächste Bahnhof an der Nahetalbahn befindet. Dadurch besteht eine Anbindung an größere Städte entlang der Nahe, etwa Bad Kreuznach oder Idar-Oberstein.

Der Ort selbst ist dörflich geprägt und besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben. Traditionelle Hunsrücker Bauweise mit teilweise älteren Fachwerkhäusern ist im Ortsbild noch erkennbar. Durch seine ruhige Lage, die Nähe zur Natur und die gute Verbindung zur Stadt Kirn ist Meckenbach ein typischer kleiner Wohn- und Pendlerort im ländlichen Raum.

Zusammenfassend liegt Meckenbach in einer landschaftlich reizvollen Mittelgebirgsregion am Rand des Hunsrücks nahe dem Nahetal. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre ruhige, ländliche Lage, ihre Nähe zur Stadt Kirn und die Einbettung in eine wald- und wiesenreiche Umgebung aus.



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses großzügige und vielseitig nutzbare Wohnhaus in Meckenbach bei Kirn überzeugt durch sein umfangreiches Platzangebot, einen sehr gepflegten Zustand und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen, wurde fortlaufend renoviert und präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand.

Besonders interessant ist die flexible Raumaufteilung. Neben der Nutzung als großzügiges Ein- oder Mehrgenerationenhaus besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, das Gebäude in mehrere separate Wohneinheiten aufzuteilen. Die hierfür wichtigen Voraussetzungen sind bereits in Teilen vorhanden – unter anderem befindet sich auf jedem Geschoss ein Badezimmer. Dadurch ergeben sich interessante Perspektiven sowohl für Eigennutzer als auch für eine mögliche Nutzung als Mehrfamilienhaus bzw. Kapitalanlage.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der barrierearmen bzw. rollstuhlgerechten Gestaltung der Immobilie. Das Wohnhaus wurde entsprechend umgebaut und eignet sich daher auch sehr gut für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Ein Treppenlift verbindet die einzelnen Geschosse und erleichtert den Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen. Elektrische Rollläden sorgen zusätzlich für einen hohen Wohnkomfort.

Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch eine geräumige Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbybereich oder für andere individuelle Zwecke – hier steht umfangreicher zusätzlicher Platz zur Verfügung.

Für Fahrzeuge ist ebenfalls bestens gesorgt: Eine Doppelgarage mit elektrischem Garagentor bietet geschützte Stellplätze. Das Grundstück verfügt darüber hinaus über ein elektrisches Hoftor, das zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch eine vorhandene Photovoltaikanlage, die einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Energieversorgung leistet.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus großzügigem Wohnen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, guter Zugänglichkeit und umfangreichen Nebenflächen. Ob als geräumiges Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder perspektivisch aufgeteilt in mehrere Wohneinheiten – dieses Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

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

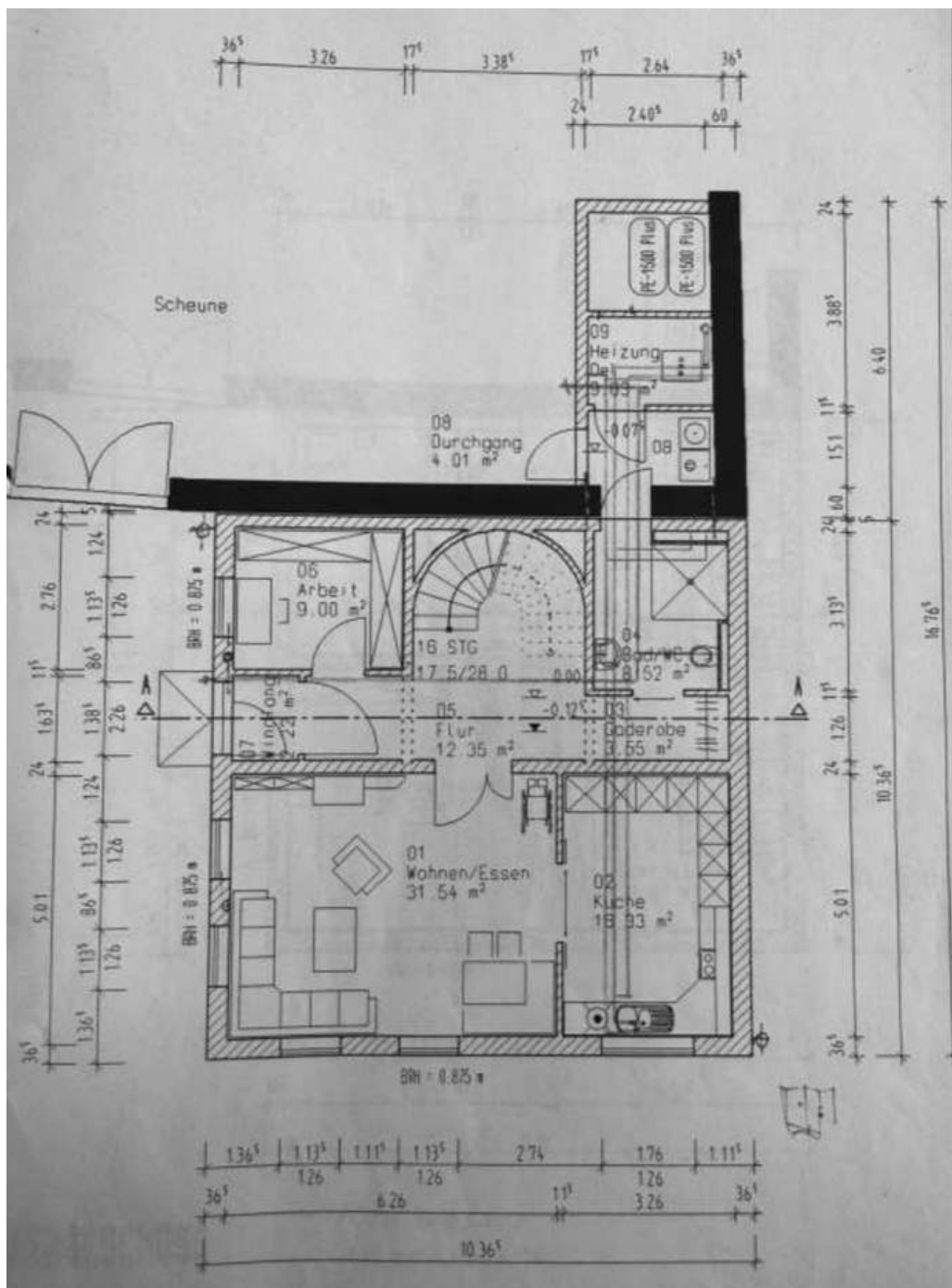
Alle Infos auf einem Blick

Zimmer:	7
Wohnfläche:	250 m²
Haustyp:	Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	3
WCs:	3
Keller:	Nicht Unterkellert
Garage / Stellplatz:	Garage Scheune Stellplätze
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 385.000€ zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)
Bausubstanz:	Massiv
Baujahr:	2000
Objektzustand:	Gut / Gepflegt
Heizungsart:	Ölheizung
Ausstattung:	• Barrierearm umgebaut • Für Rollstuhlfahrer geeignet • Elektrische Rolläden • Einbauküche im Landhausstil • Photovoltaik Anlage • Scheune und großer Innenhof • Aufteilung zu drei Wohnungen möglich

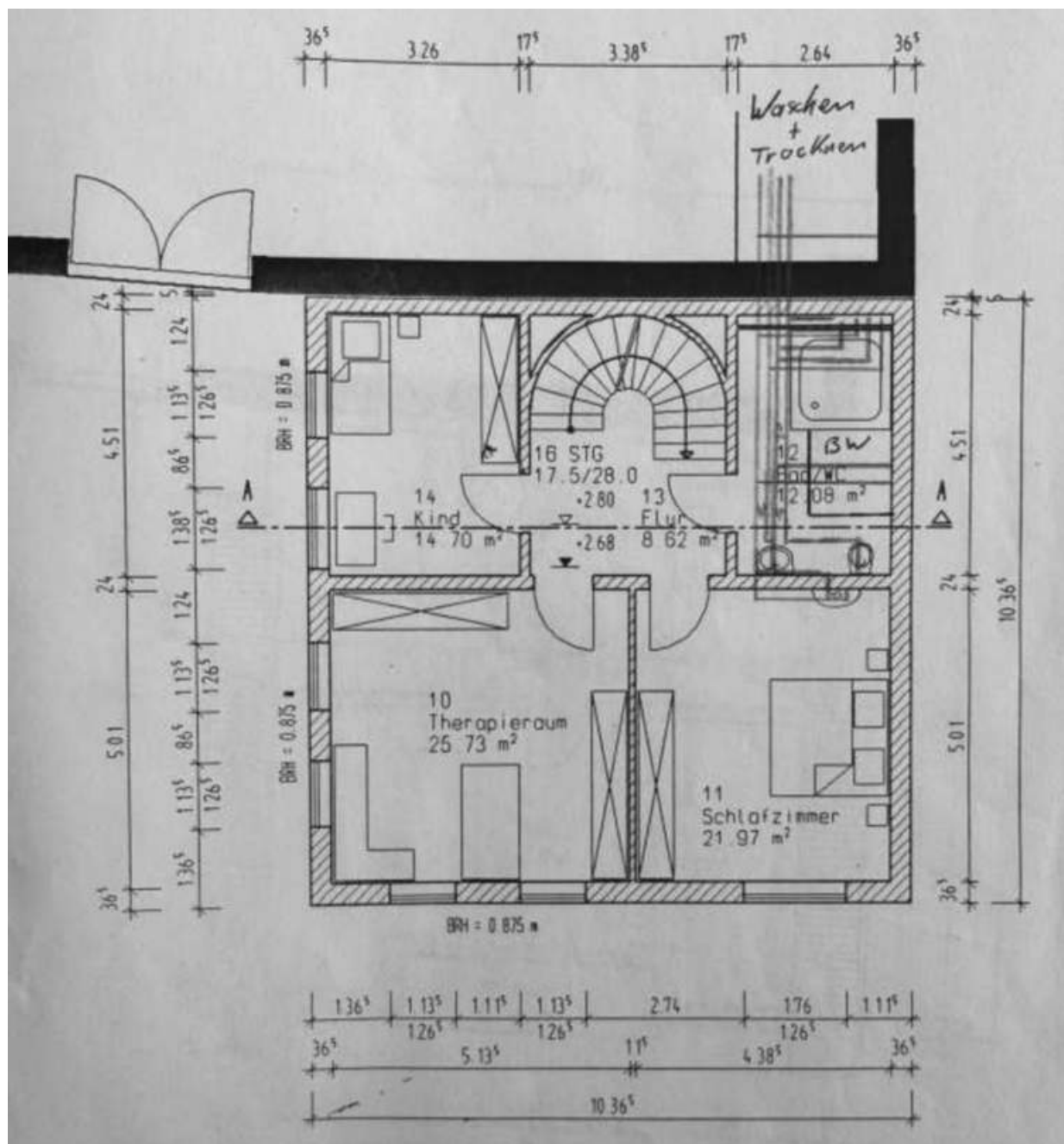
Hier ist Platz für ihre Notizen

BILDER GALERIE:

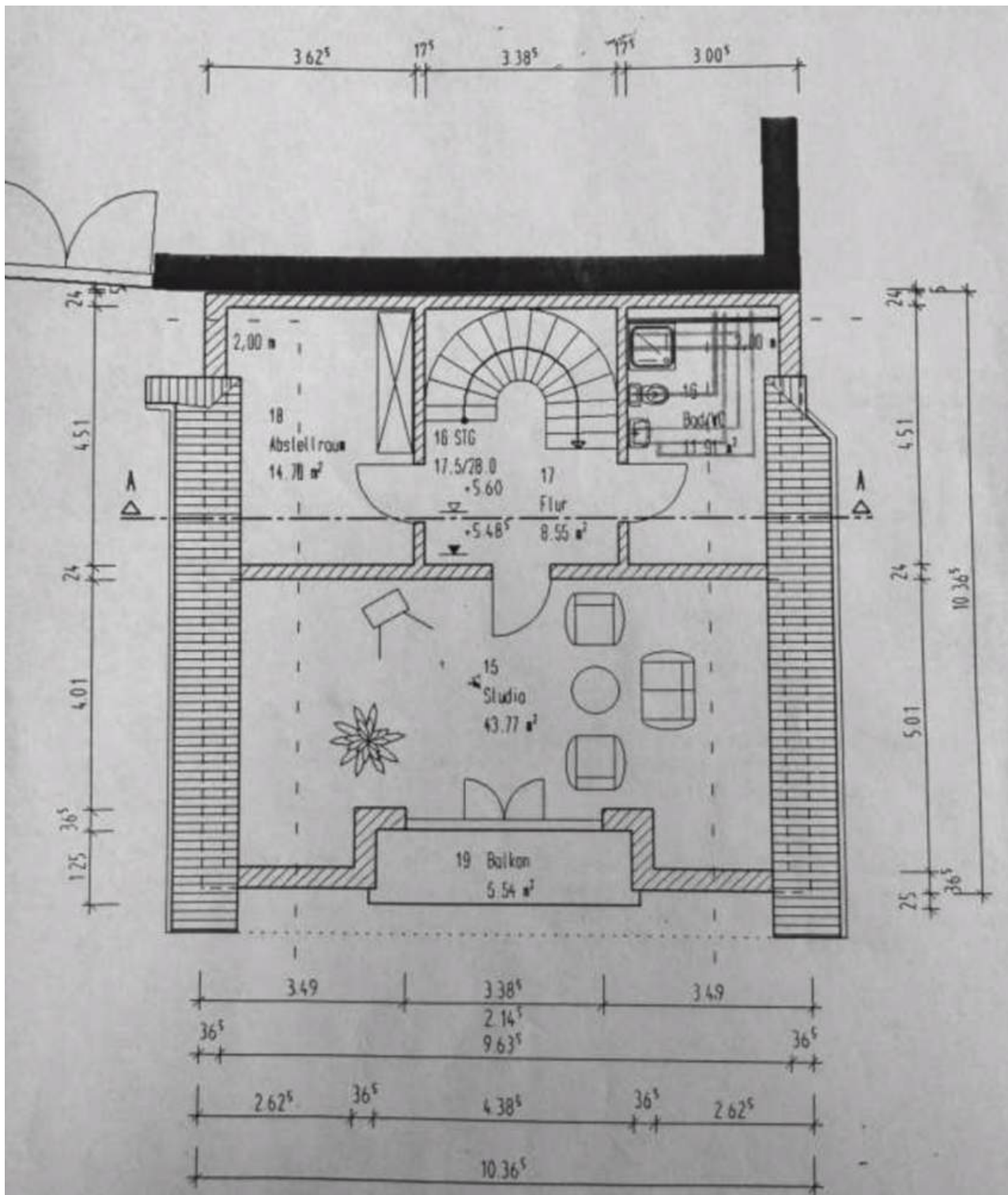
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss





Großer Hof und Ansicht der Doppelgarage und Scheune

Großzügiger und heller Eingangsbereich im Erdgeschoss





**Wunderschönes Wohnzimmer angrenzend zur Küche
mit viel Platz ihre individuellen Vorstellungen**





**Schöne Einbauküche im Landhaus-Stil
und reichlich Platz**





**Weitere Ansichten vom Wohnzimmer
und der angrenzenden Küche im Erdgeschoss**





Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss
Mögliches Büro, Gäste Zimmer oder Ähnliches

Modernisiertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche im EG





Treppenhaus / Flur im Obergeschoss

Schlafzimmer im Obergeschoss





Großes Bad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche im OG

Wunderschönes Schlafzimmer im Obergeschoss





Master Schlafzimmer / Eltern-Schlafzimmer im Obergeschoss





Weitere Ansicht vom Treppenhaus ins Dachgeschoss

Modernes Bad im Dachgeschoss mit bodentiefer Dusche





**Großes Wohnareal im Dachgeschoss
Möglich als offene Wohnküche, Arbeitszimmer, Hobbyraum
oder Ähnliches**





Schöner großer Balkon im Dachgeschoss



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