



# IMMOBILIEN ÖZDEMİR

An- & Verkauf • Vermittlung • Finanzierung



## Exposé

---

ZU VERKAUFEN:

Gemütliches Einfamilienhaus  
mit schöner Gartenanlage  
und Scheune

in 55606 Hochstetten-Dhaun

Kaufpreis: 265.000 €  
zzgl. 3,57% Maklerprovision

**Aydin Özdemir**  
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

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

## Lagebeschreibung:

Hochstetten-Dhaun ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Kirn an.

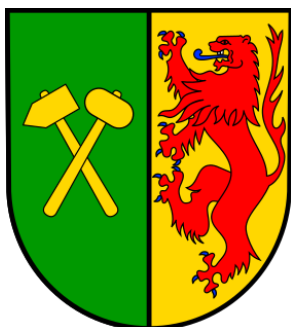
Aus infrastruktureller Sicht befindet sich Hochstetten in einem sehr vorteilhaften Standort. Die Bundesstraße B41 verläuft unmittelbar per Umgehungsstraße am Ortsrand und bietet Routen nach Bad Kreuznach, Mainz Frankfurt und in anderer Richtung nach Idar-Oberstein, Saarbrücken usw. Vom innerstädtischen Bahnhof lassen sich ebenso regionale und überregionale Ortschaften erreichen.

Zudem verfügen die benachbarten Orte wie Simmertal oder auch Kirn über jegliche Arten von Geschäften für die Lebensmittelversorgung oder auch anderweitige Lokale und Läden.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohngegend. Wie Sie möglicherweise schon deuten konnten, ist es der ideale Standort, wenn man in Ruhe wohnen aber dennoch infrastrukturell hervorragende Anbindungen haben möchte.

Mehr Infos über die Stadt finden Sie auf der ortseigenen Website:

<https://www.kirner-land.de/ortsgemeinden/hochstetten-dhaun>



## Objektbeschreibung:

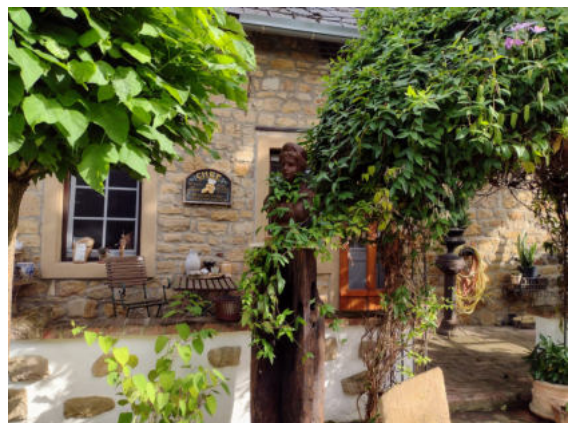
Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurde über die Jahre mehrmals umfangreich renoviert / saniert und verfügt über keinerlei Renovierungstau.

Im Erdgeschoss befindet sich zunächst auf der linken Seite die Küche. Angrenzend zu der Küche ist das große Wohnzimmer und ein weiteres Schlafzimmer, welches sich jedoch auch hervorragend als Gästezimmer oder als Arbeitszimmer eignet.

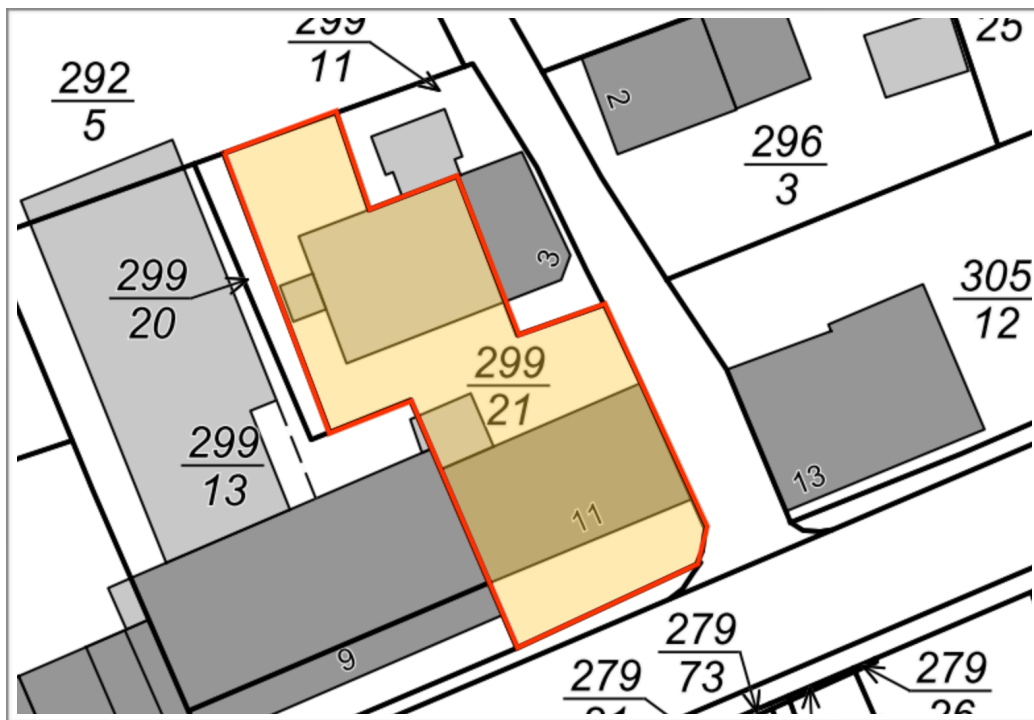
Im Obergeschoss sind weitere vier Schlafzimmer und zwei Bäder. Durch die geschickte Aufteilung der Räume, wäre eine separate Nutzung der linken Seite vom Obergeschoss als eigenständige Wohnung möglich, da im linken Flügel der Obergeschosses auch die Anschlüsse für eine Einbauküche vorhanden sind. Darüberhinaus ist eine Kurzzeitvermietung als beispielsweise Ferienwohnung ebenso eine Option.

Die schöne Gartenanlage, samt großer Scheune mit reichlich Stauraum überliefert sofort ein Heimatgefühl und lässt Sie wohlfühlen.

Des Weiteren wäre eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses mit dem aktuellen großen Wohnraum und der vorhandenen Küche ebenfalls vorstellbar. Wie Sie möglicherweise bereits deuten konnten bietet ihnen dieses schöne Objekt mehrere Optionen...Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!



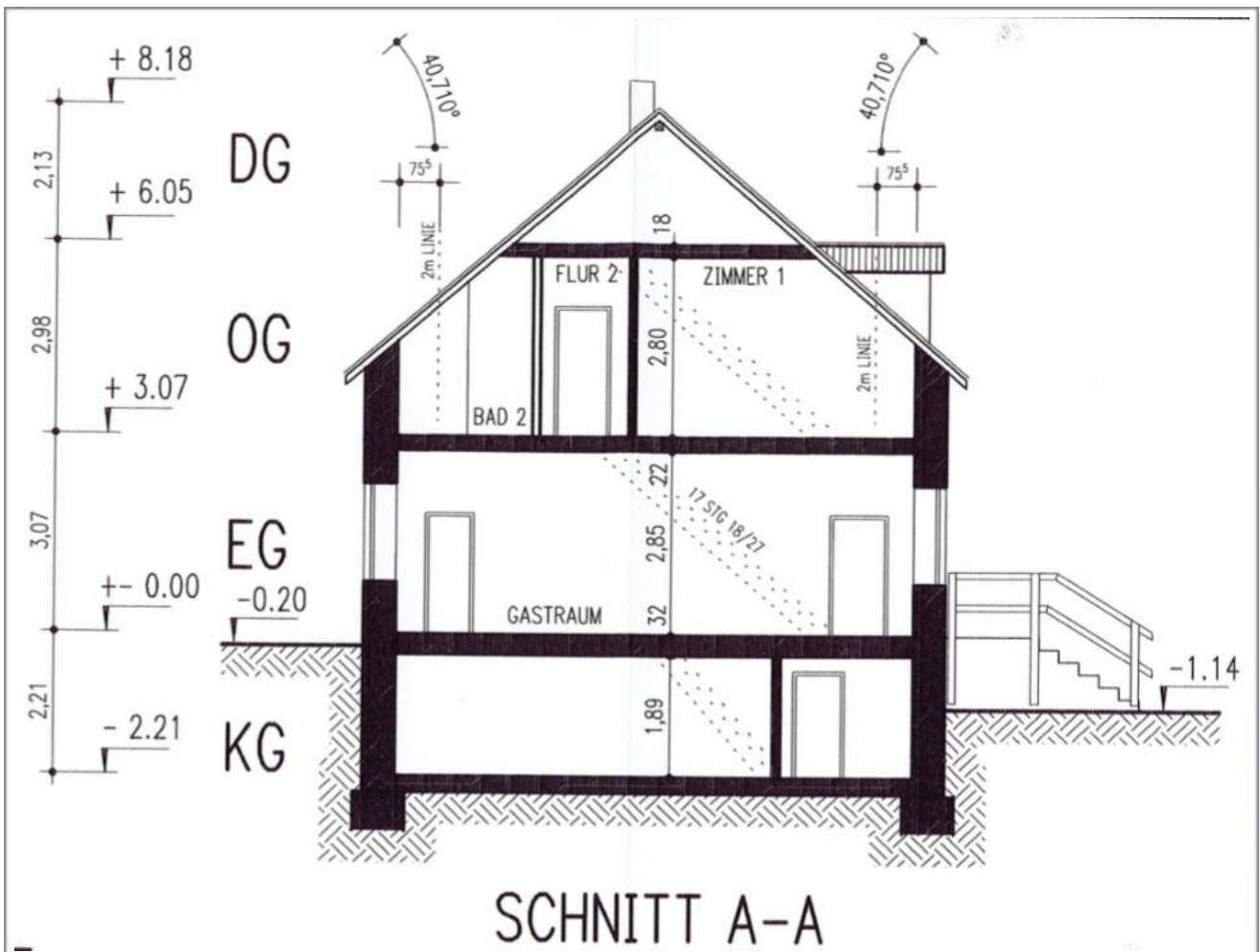
## Lageplan der Immobilie



Zimmer:	7
Wohnfläche:	195
Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
WCs:	2
Keller:	vorhanden
Garage / Stellplatz:	Stellplätze am Haus & Scheune
Bezugsfrei ab:	nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	265.000€ zzgl. 3,57% Maklerprovision (inkl. gesetzl. MwSt.)
Bausubstanz:	massiv
Baujahr:	ca. 1920
Objektzustand:	gut / gepflegt
Heizungsart:	Ölheizung
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Kaminöfen im Haus</li> <li>• große Scheune mit Abstellraum &amp; Starkstrom</li> <li>• Einbauküche vorhanden</li> <li>• Anschlüsse für zusätzliche Küche im Obergeschoss</li> <li>• 2 separate Eingänge zum Haus möglich</li> <li>• KFZ-Stellplätze vor dem Haus</li> </ul>

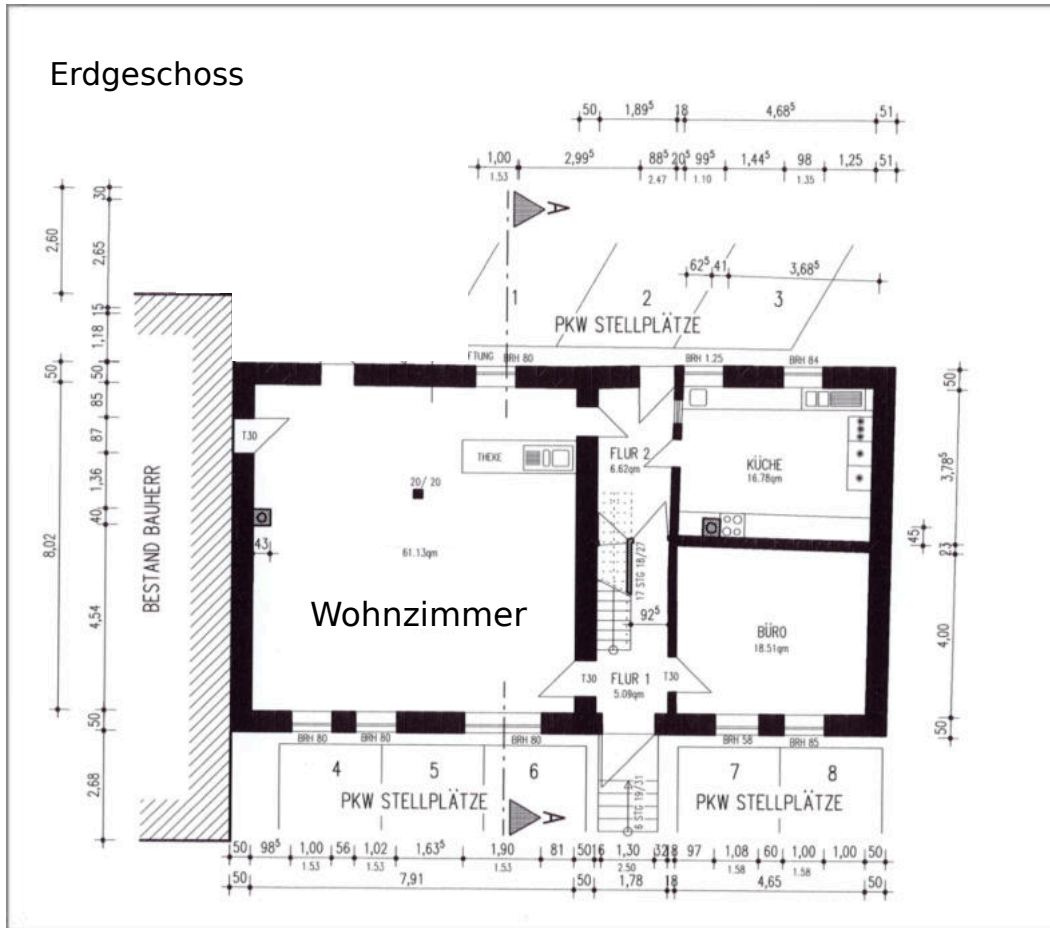


# Ansicht-Front

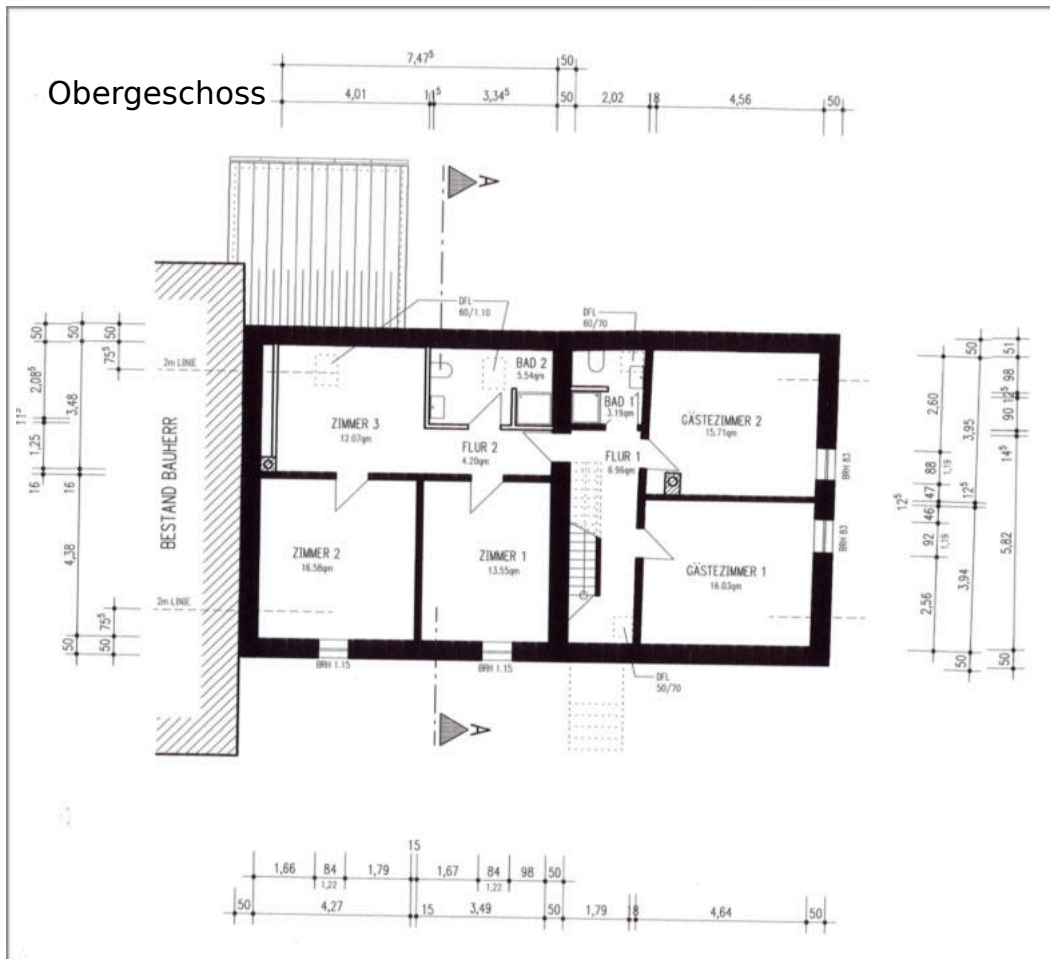


# Grundrisse

## Erdgeschoss



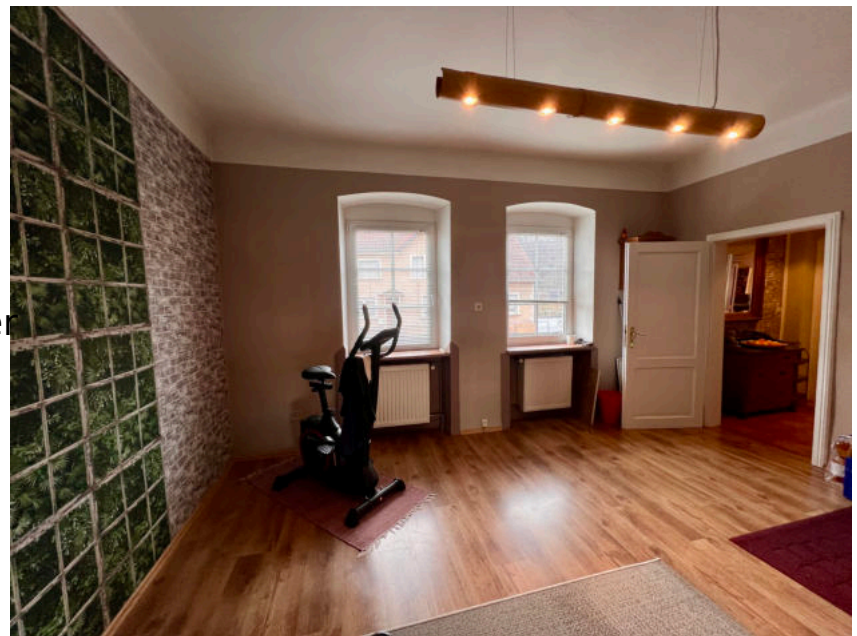
## Obergeschoss





Treppenhaus Erdgeschoss

Schlafzimmer / Gästezimmer  
oder Büro im Erdgeschoss



Große Küche mit genug Platz  
für einen Esstisch und enorm  
Arbeitsfläche im Erdgeschoss





Großes Wohnzimmer im Erdgeschoss

Optimaler Raum für individuelle Nutzung



Sitzbereich & Kaminofen

Weitere Ansicht vom Wohnzimmer



Das Wohnzimmer kann von zwei Eingängen betreten werden







Schönes Schlafzimmer  
im Obergeschoss

Ansicht 2 vom Schlafzimmer



Reichlich Platz für einen  
großen Kleiderschrank

Ansicht - Flur  
im Obergeschoss





2. Schlafzimmer im Obergeschoss

3. Schlafzimmer im Obergeschoss



Weitere Ansicht von dem  
3. Schlafzimmer im Obergeschoss

Weiterer Wohnbereich  
im Obergeschoss







Hier sind ebenfalls  
Anschlüsse für eine  
mögliche 2. Einbauküche

4. Schlafzimmer  
im Obergeschoss



Weitere Ansicht von  
dem großen Schlafzimmer





Bad Nr.1 im Obergeschoss

...mit WC



Bad Nr.2 im Obergeschoss



...ebenfalls mit WC







Ansicht zur Scheune mit angrenzendem Abstellraum



Wunderschöne Gartenanlage...Hier lässt es sich wohlfühlen





IMMOBILIEN  
ÖZDEMİR

JETZT KONTAKTIEREN &  
BESICHTIGUNGSTERMIN  
VEREINBAREN



+49 (0) 171 - 541 40 70



aydin@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de

Platz für ihre Notizen: