



IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

EXPOSÉ

Vielfältiges Gebäude-Ensemble bestehend aus Mehrparteienhaus, modernisiertes Wohnhaus und zwei Lagern in zentraler Lage von Kirn



557 m² Grundstücksfläche



Teilweise Vermietet



Einfamilienhaus /
Mehrfamilienhaus



+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:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein vielseitig nutzbares Gebäudeensemble in zentraler Lage von Kirn, das trotz seiner urbanen Einbettung ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Das Anwesen vereint Wohnen, Vermietung, Gewerbe und großzügige Lagerflächen auf einem Areal und eröffnet damit ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Gewerbetreibende.

Herzstück des Ensembles ist ein großzügiges Einfamilienhaus, das sich über mehrere Etagen erstreckt und umfassend renoviert wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung, unter anderem mit einer modernen Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Das Haus bietet großzügige Raumverhältnisse und eignet sich ideal für eine Familie mit gehobenen Platzansprüchen. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse im Eingangsbereich, die zum Verweilen einlädt, sowie die attraktive Dachterrasse im Obergeschoss. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über die Stadt Kirn.

Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Einheiten. Dieses umfasst zwei identisch geschnittene Wohnungen sowie eine großzügige Gewerbeeinheit. Letztere verfügt über eine große Schaufensterfront und eignet sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Büroflächen. Die klare Trennung von Wohn- und Gewerbebereichen gewährleistet eine flexible und zugleich strukturierte Nutzung.

Ergänzt wird das Ensemble durch umfangreiche Lagerflächen im hinteren Grundstücksbereich. Ein großes, zweigeschossiges Lagergebäude bietet reichlich Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres angrenzendes Lager eignet sich ideal zum Abstellen von Gegenständen oder zur ergänzenden Lagerhaltung. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die komfortables und geschütztes Abstellen von PKWs ermöglichen.

Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnliche Immobilie mit hohem Potenzial, die durch ihre Kombination aus Wohnkomfort, Gewerbeflächen und großzügigen Nebenflächen in zentraler Lage von Kirn überzeugt.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin mit uns um sich ein eigenes Bild von dieser tollen Immobilie zu machen.

Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme...

Alle Infos auf einem Blick:

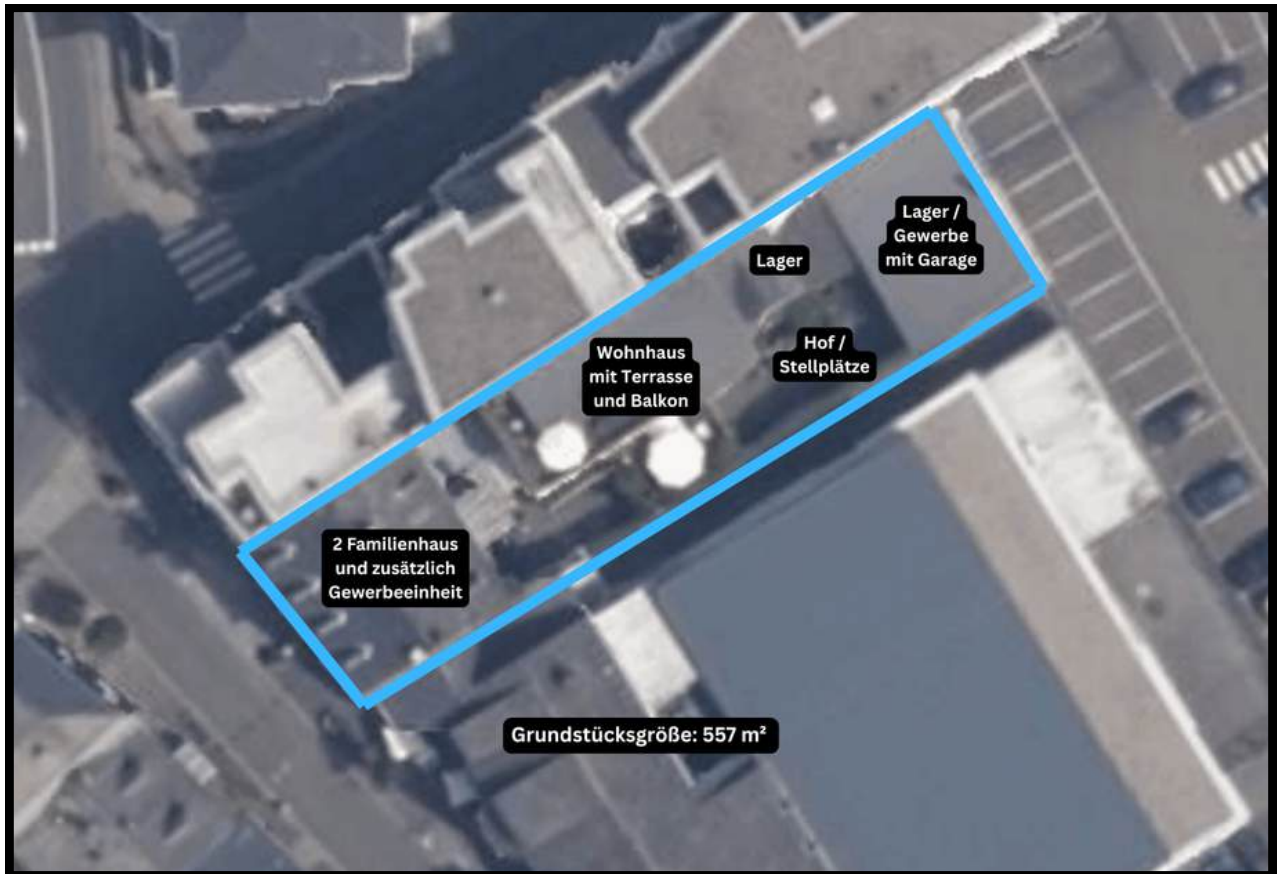
Zimmer:	13
Wohnfläche:	ca. 330 m ²
Haustyp:	Einfamilienhaus - Mehrparteienhaus - Lager Werkstatt Gewerbe
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	4
WCs:	5
Keller:	Vorhanden / Unterkellert
Garage / Stellplatz:	Garagen & Stellplätze
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 549.000€ zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.)
Bausubstanz:	Massiv
Baujahr:	Einfamilienhaus Aufstockung / Neubau: 1989
Objektzustand:	Gut / Gepflegt
Heizungsart:	Wärmepumpe / Etagenheizung
Ausstattung:	• Wärmepumpe & Fußbodenheizung im Einfamilienhaus • Separate Etagenheizungen im vorderen Haus • Getrennte Zähler & Heizungen der einzelnen Einheiten • Doppelgarage mit elektrischem Garagentor & direktem Hauszugang • Große Terrasse angrenzend zur Küche & Große Dachterrasse mit WC • Master Bad mit Doppel-Handwaschbecken Eck-Badewanne & Dusche • Großzügige Gewerbeeinheit mit zwei Büros und Schaufensterfront • Zwei separate Lager-Gebäude mit Stromversorgung



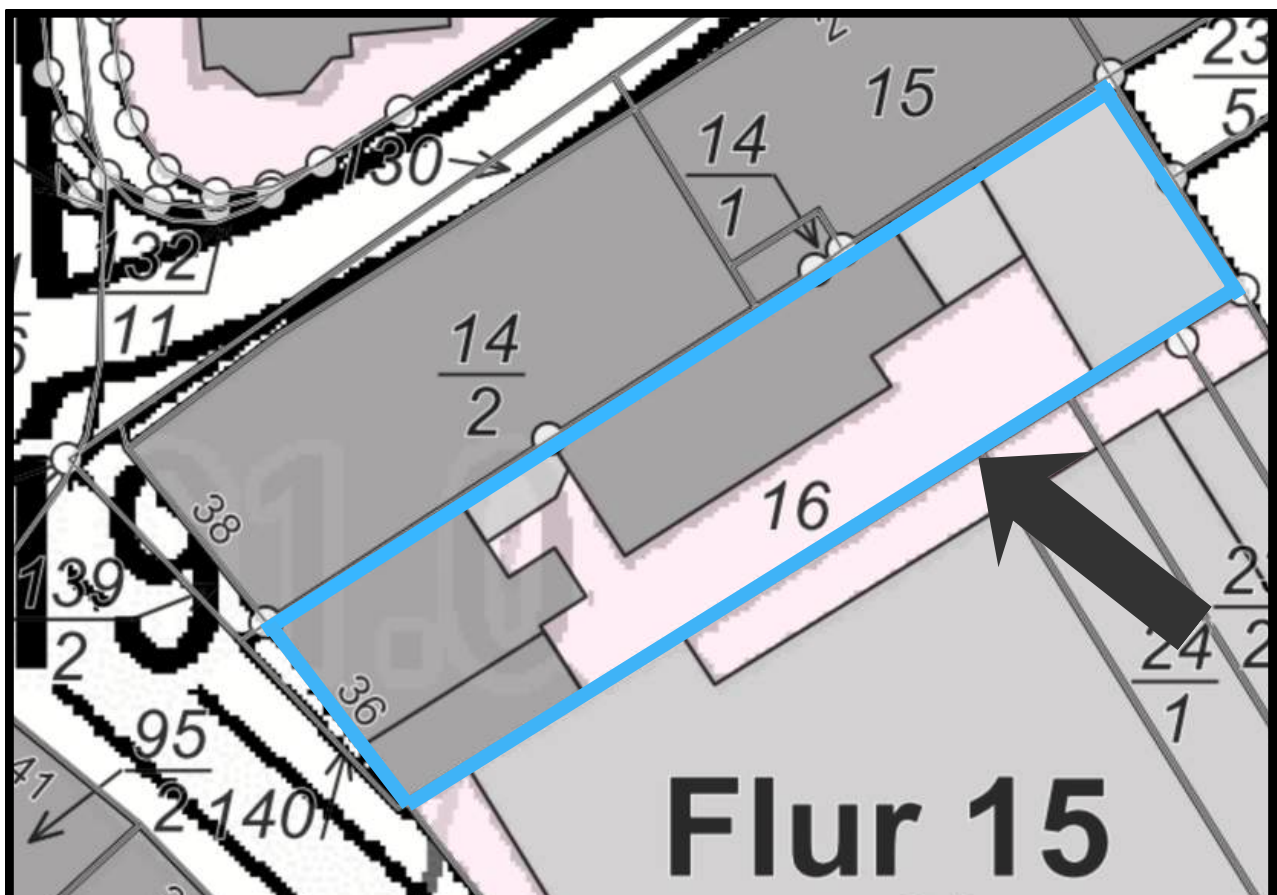
IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

Verkauf - Vermietung - Ankauf

www.immobilien-oezdemir.de



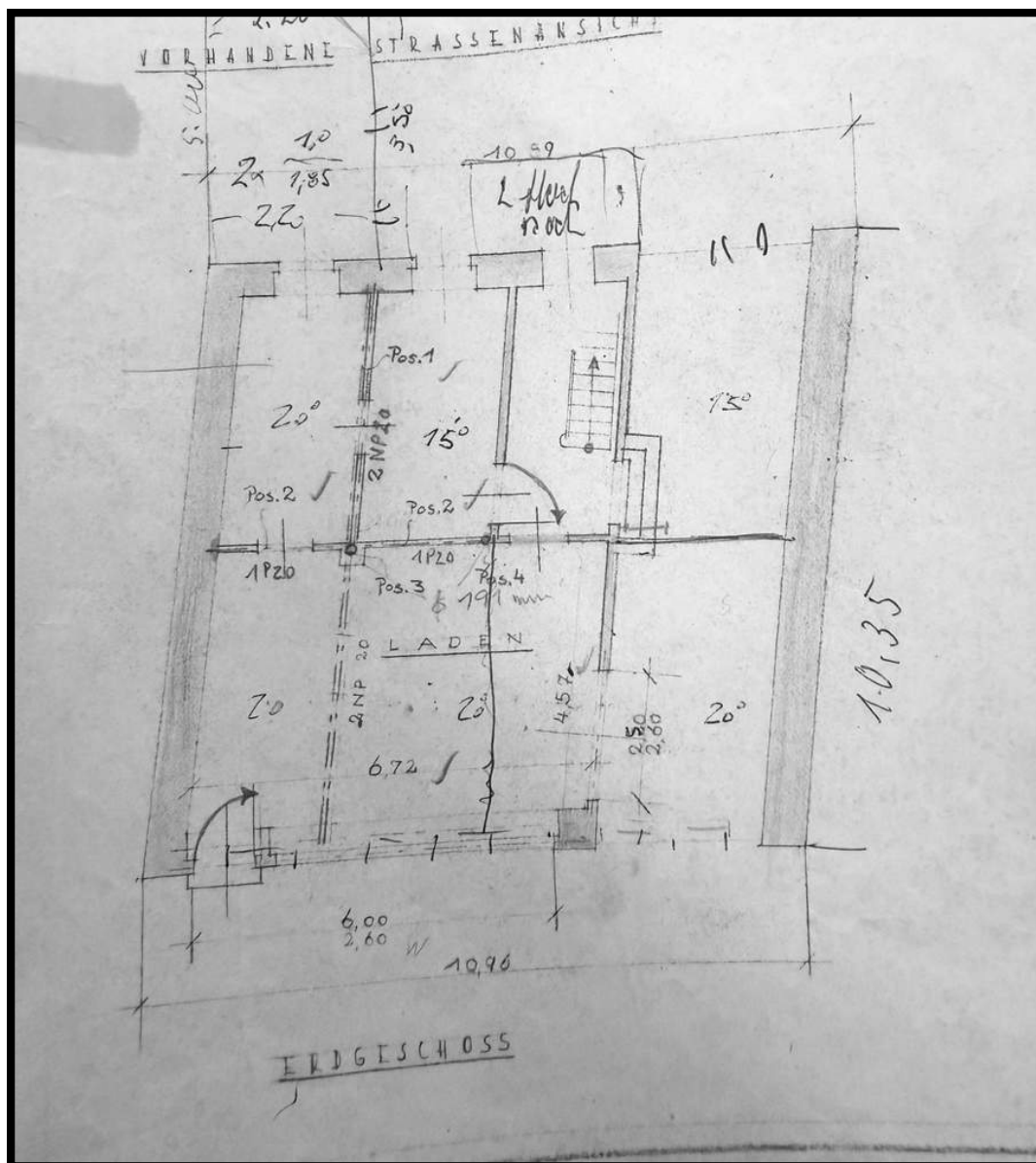
Lageplan der Immobilie



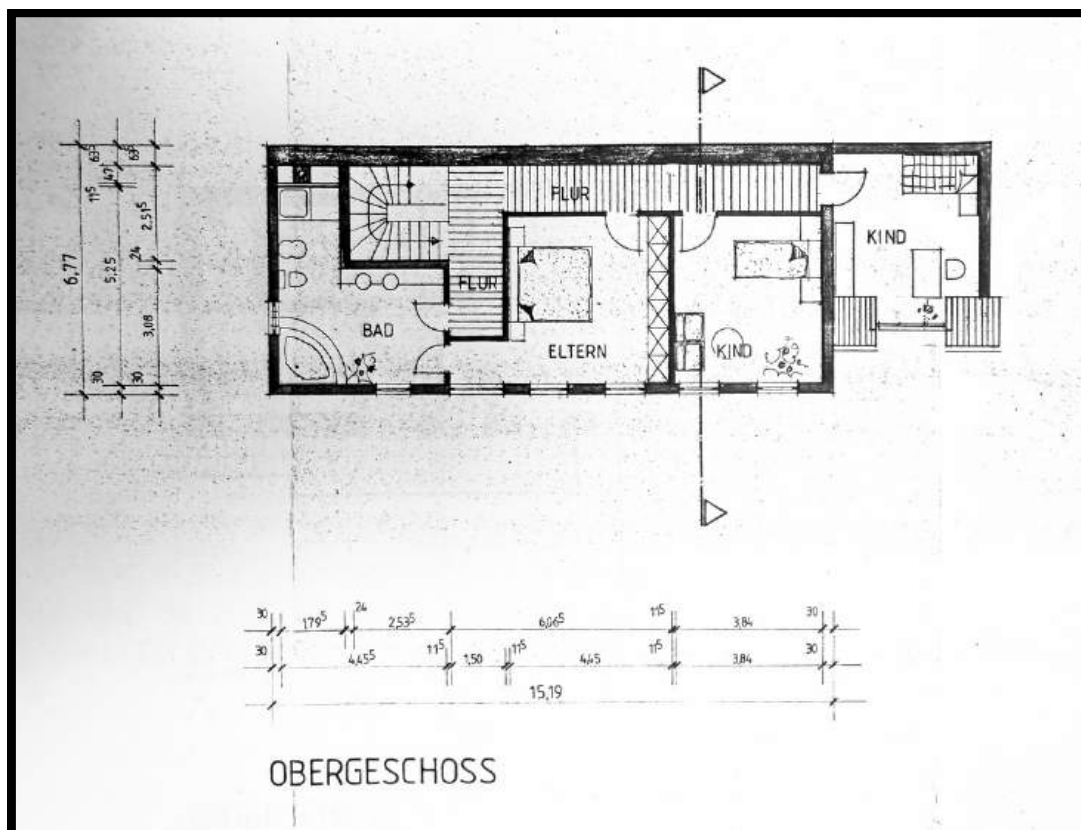
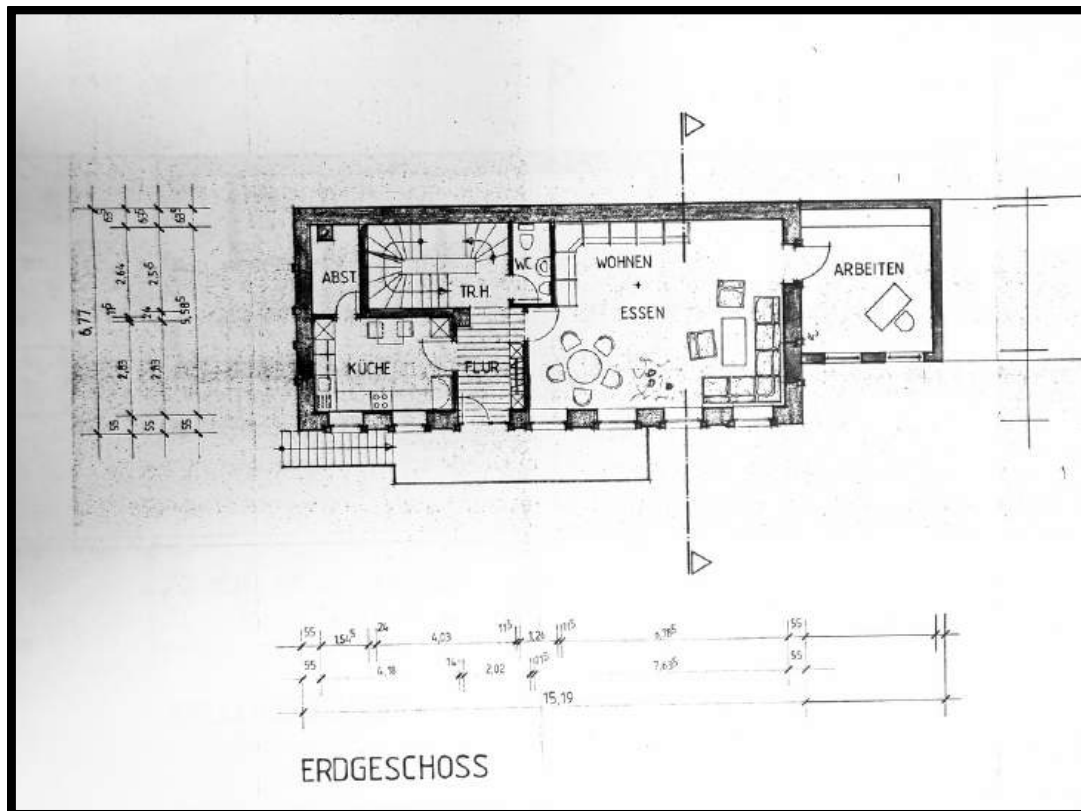
BILDER GALERIE:

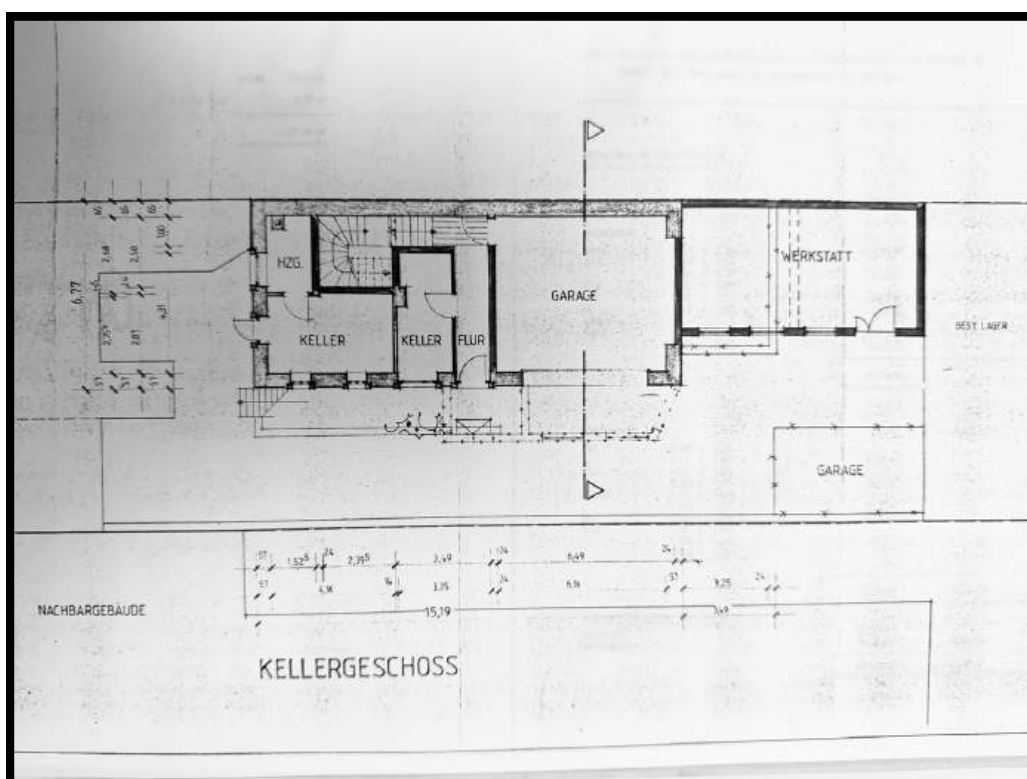
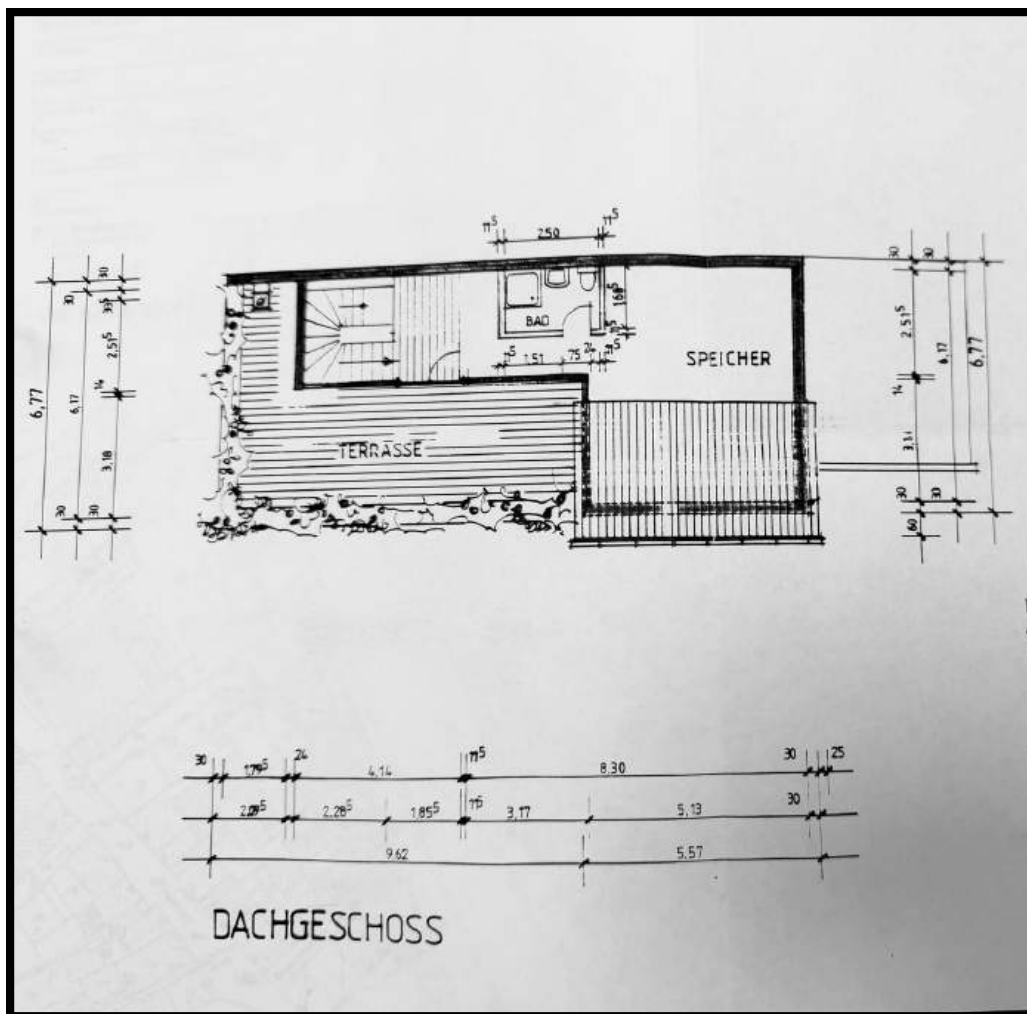
Grundrisse vom vorderen Mehrparteienhaus mit 3 Einheiten (inklusive Gewerbeeinheit)

Beide Wohnungen sind circa 79 m² groß



Grundrisse - Einfamilienhaus mit ca. 175 m² Wohnfläche







**Ansicht von der Straße und vom vorderen
Mehrparteienhaus mit Gewerbeeinheit**





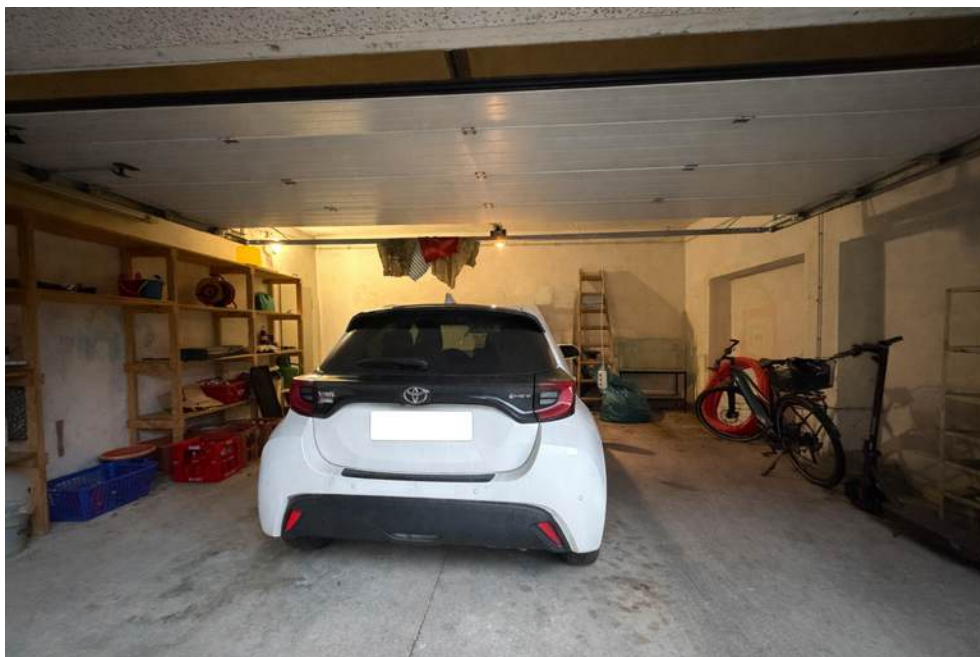
Ansicht - Schöne Terrasse vom Einfamilienhaus

Ansicht - Innenhof





**Schöne Doppelgarage vom Einfamilienhaus
mit elektrischem Garagentor und direktem
Zugang zum Haus**





**Weitere Ansichten vom Innenhof mit Stellplätzen
und Ansicht von der Garage**

**Garage mit Zugang zum Haus-Inneren
Ermöglicht komfortables Betreten der Immobilie**





Weitere Ansicht vom hinteren Bereich des Innenhofs

Zwei separate Lager vorhanden - Eines davon zweistöckig
und mit eigener Garage sowie reichlich Stauraum
und verschiedene Möglichkeiten bei der Nutzung

Ebenfalls ideal für das Kombinieren von Wohnen & Arbeiten
unter einem Dach

Darüberhinaus eignet sich die Immobilie ebenfalls bestens
für die komplette Vermietung der einzelnen Einheiten:

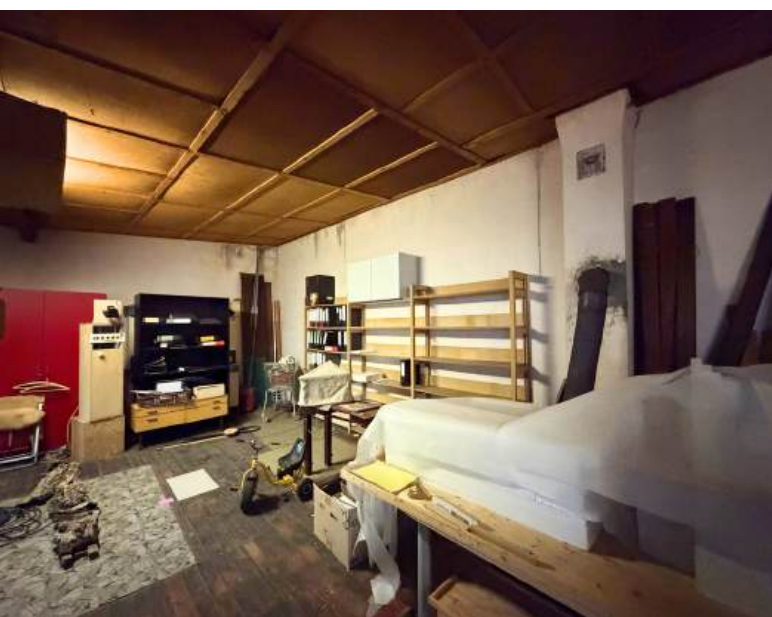
Mehrparteienhaus mit zwei Wohnungen und
zusätzliche Gewerbeeinheit

Großes Einfamilienhaus auf mehreren Ebenen

Zwei separate Lager / Nebengebäude



**Zweistöckiges Lager / Werkstatt mit eigener Garage
und viel Platz bzw. Stauraum und diversen Möglichkeiten
bei der Benutzung / gewerbliche Nutzung ebenfalls möglich**





Anlage der Heizung vom Einfamilienhaus
Moderne Wärmepumpe





**Ansicht von der Werkstatt / Lager mit
genügend Platz**

**Bestens geeignet für Hobby-Zwecke und / oder
gewerbliche Verwendung**





**Ansicht - Großzügige Terrasse am
Eingangsbereich vom Einfamilienhaus
(angrenzend zur Küche)**





**Wunderschöne Dachterrasse vom Einfamilienhaus
mit traumhaftem Panorama Weitblick über die Stadt Kirn**





**Maßangefertigte Einbauküche aus massivem Holz
mit angrenzendem Abstellraum - Tolle hohe Decken
sorgen für ein schönes Wohnklima und spiegeln den
Charme der Immobilie wieder**

Modernisiertes Gäste WC





**Ein echtes Highlight vom Einfamilienhaus:
Großzügiges und wunderschönes Wohnzimmer mit hohen
Decken und viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten**

**Die besten Voraussetzungen um ihre Vorstellungen
bei der Einrichtung zu realisieren!**





**Weitere Ansichten vom Wohnzimmer:
Sitzecke und Arbeitsbereich wurden hierbei kombiniert**





Angrenzender Raum am Wohnzimmer

**Mögliche Nutzung: Kinoraum, Büro, Gästezimmer
oder Ähnliches**

**Toller Fischgrätparkett Boden verlegt und große Fenster
für genügend Tageslicht**

**Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume fotografiert und ins
Exposé mit eingebunden wurden. Wir würden Interessenten
empfehlen, die Immobilie zu besichtigen um sich ein eigenes
Bild zu machen und alle Räumlichkeiten zu entdecken.**

**Darüberhinaus bitten wir Sie die Privatsphäre der Bewohner
und Eigentümer zu respektieren, und keine unerlaubten und
unangekündigten Besuche am Haus vorzunehmen.**

Vielen Dank für ihr Verständnis



Master Schlafzimmer mit maßangefertigtem Kleiderschrank aus massivem Holz und eigener, direkter Zugang zum Master-Bad

Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer mit ebenfalls maßangefertigten Einbauschränken und schönem Parkett-Boden





**Großes Master Badezimmer mit Doppel-Handwaschbecken
Eck-Badewanne und großer Dusche**





Schöne Gewerbeeinheit mit zwei abgetrennten Büros und großer Verkaufsfläche im Vorderbereich





**Weitere Ansichten von der Gewerbeeinheit:
Von zwei Seiten zugänglich und große Schaufensterfront
vorhanden - Hervorragend sichtbar und praktisch!**



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