



IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

EXPOSÉ

Wunderschönes Ein-/ Zweifamilienhaus
in 55606 Kirn-Kallenfels



423 m² Grundstücksfläche



ca. 170 m² Wohnfläche



Freistehendes
Wohnhaus



+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 Stadtsanierungsmaßnahme baulich und gestalterisch aufgewertet.

Kallenfels, ein idyllischer Stadtteil der Stadt Kirn, überzeugt durch seine naturnahe und ruhige Wohnlage inmitten der reizvollen Hunsrücklandschaft. Umgeben von Wäldern und Grünflächen bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert und eignet sich ideal für Naturliebhaber, Familien sowie Ruhesuchende. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an die Innenstadt von Kirn mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus ländlicher Atmosphäre und guter Infrastruktur macht Kallenfels zu einem attraktiven Wohnstandort.



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses schöne Ein- bzw. Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1980 befindet sich in Kirn-Kallenfels und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Haus mit zwei separaten Wohneinheiten – hier entscheiden Sie ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Im Erdgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, eine zusätzliche Wohnung zu errichten, da es hier bereits ein vollständiges Badezimmer und eine eigene Küche gibt.

Das große Wohnzimmer im Obergeschoss mit angrenzendem Essbereich und Küche wurde offen gehalten und hat zudem Zugang zum Balkon und auch zum Garten.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss mit zwei großzügigen Zimmern und eigenem Balkon, welches sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereich eignet und ohne größeren Aufwand ausgebaut werden kann. Darüber hinaus bietet das Haus praktische Nutzflächen wie eine Waschküche sowie einen großen Abstellraum, der sich hervorragend zur Lagerung von Lebensmitteln oder sonstigen Gegenständen eignet.

Die Immobilie verfügt insgesamt über zwei Badezimmer sowie zwei Balkone, die angenehme Rückzugsmöglichkeiten im Alltag schaffen. Eine Garage mit direktem Gartenzugang sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung – ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und Entwicklungspotenzial suchen.

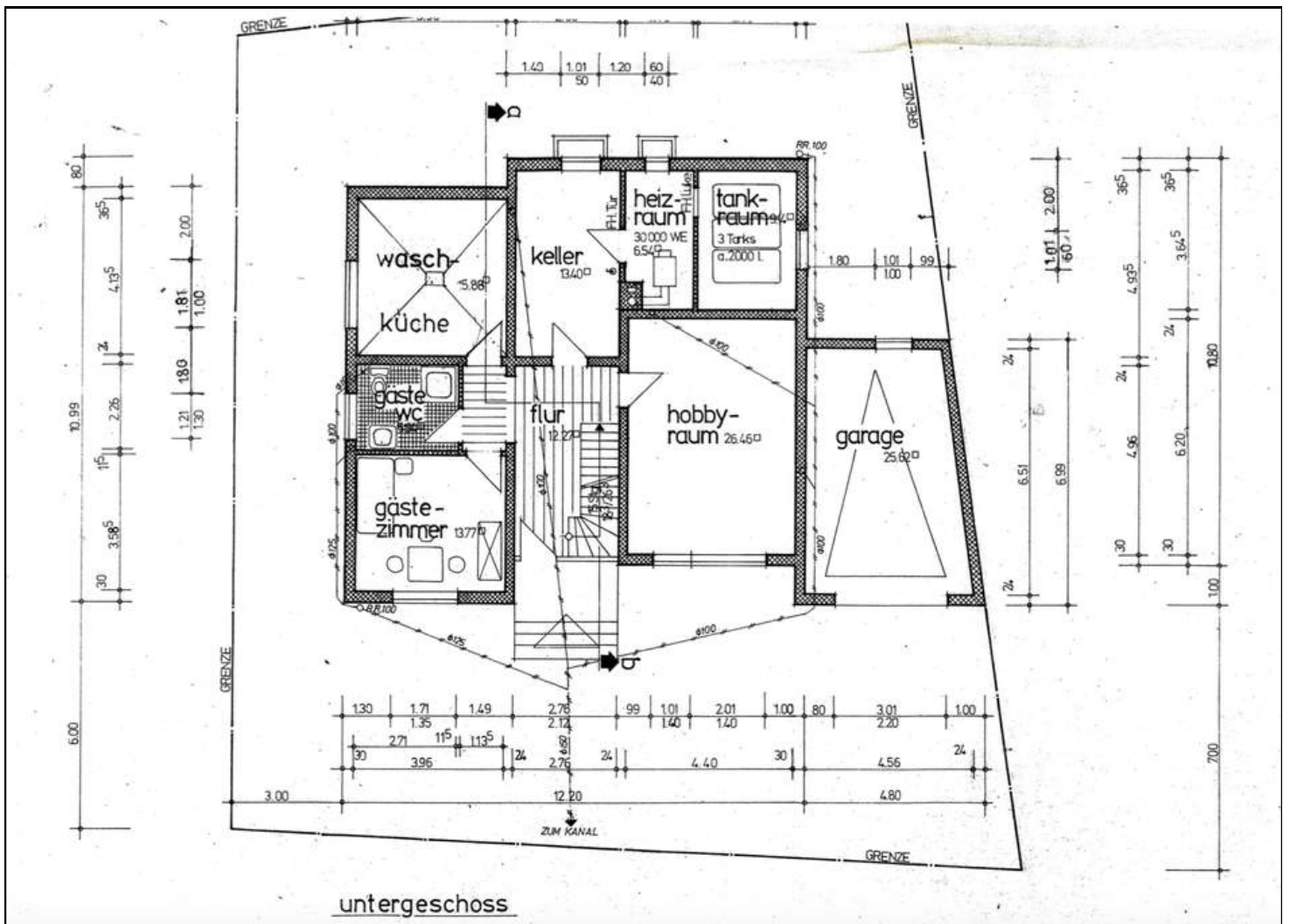
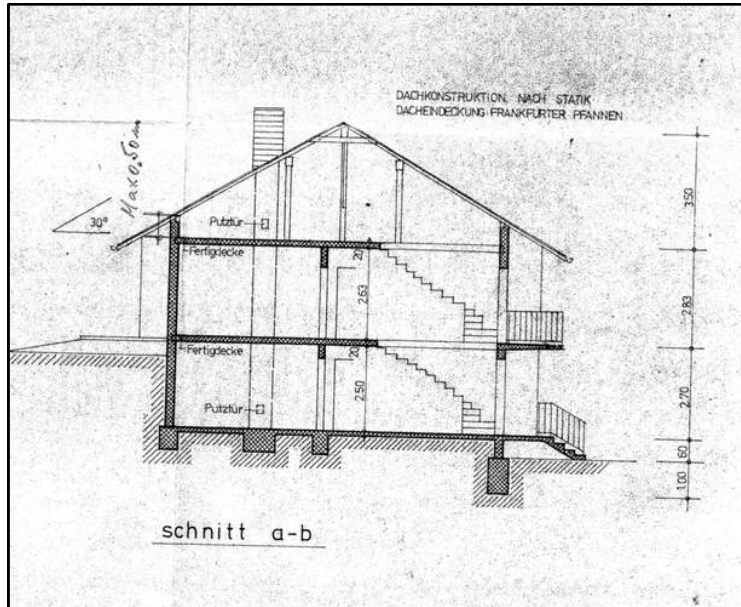
Sie möchten sich ihr eigenes Bild von der Immobilie machen? Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin mit uns! - Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme

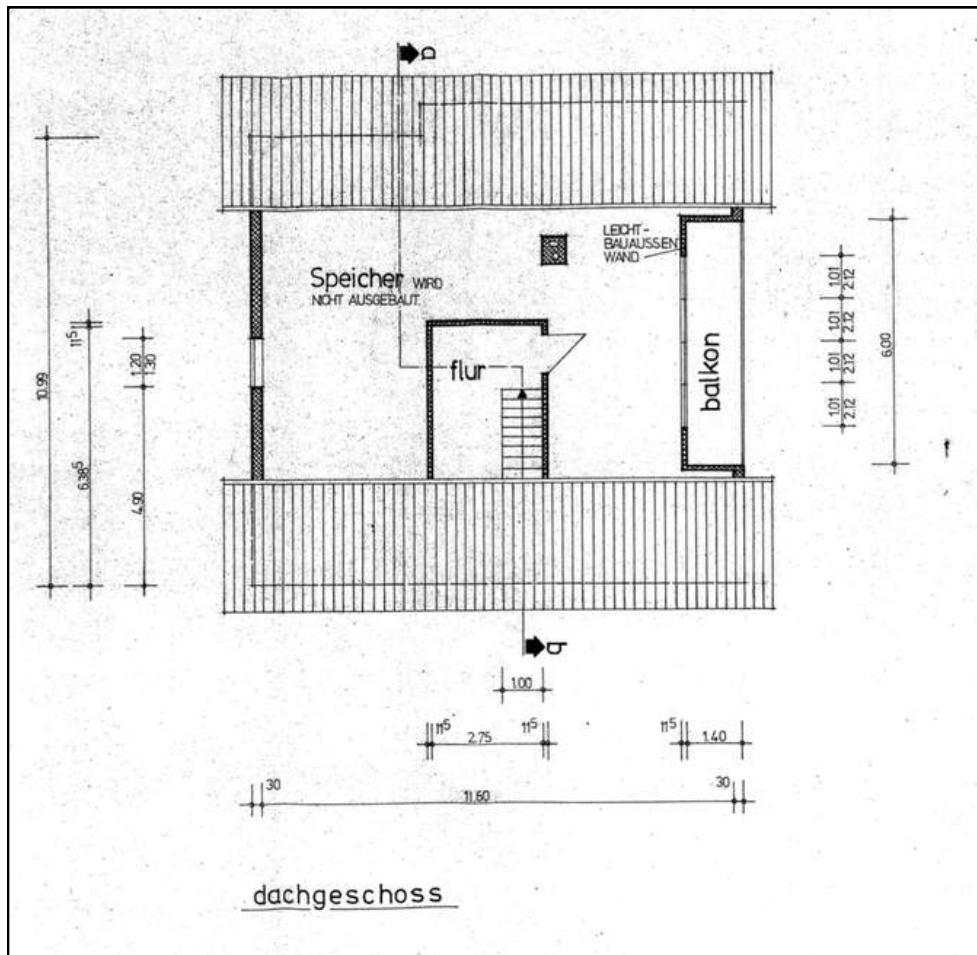
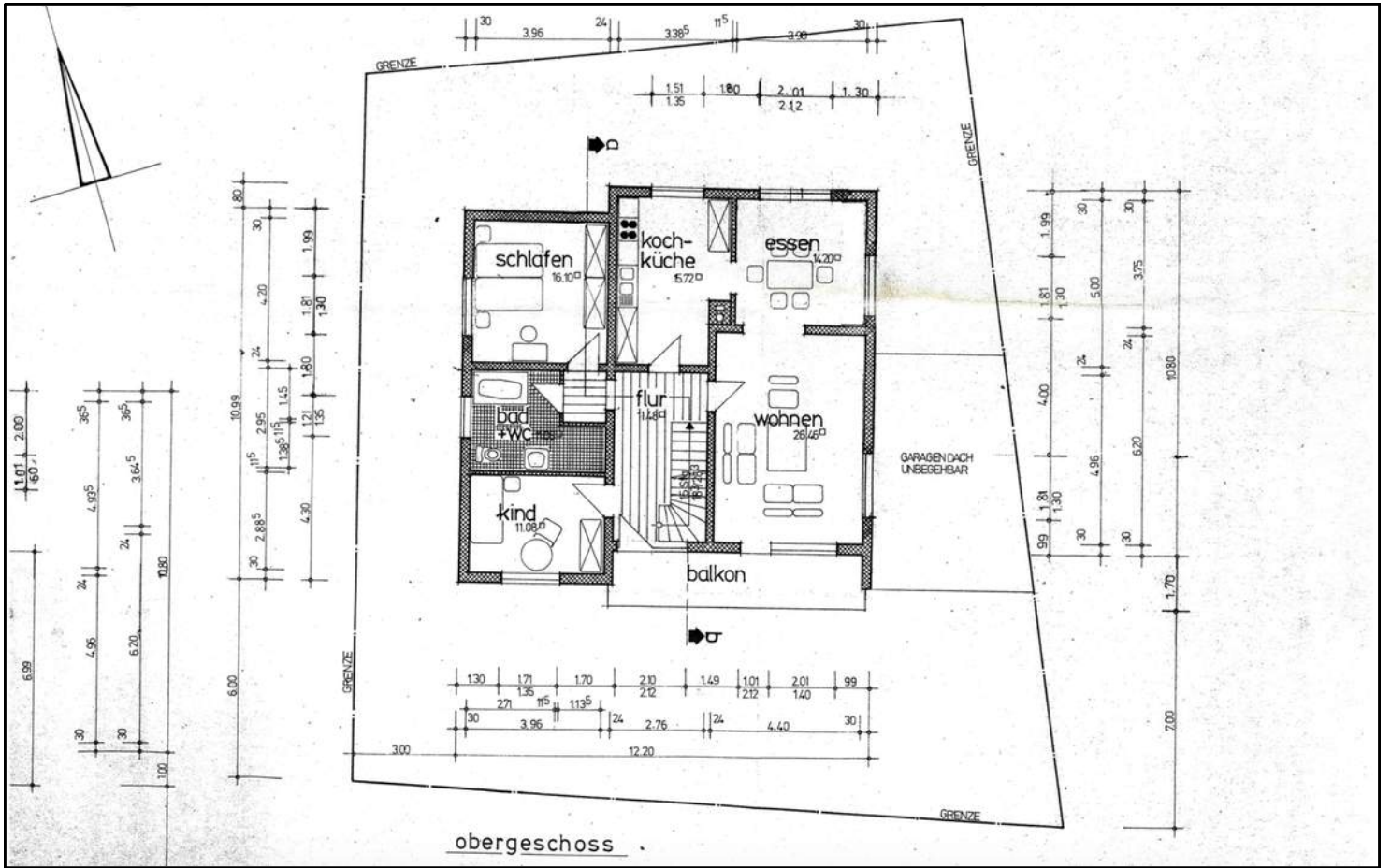
Alle Infos auf einem Blick

Zimmer:	5
Wohnfläche:	170 m ²
Haustyp:	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
WCs:	2
Keller:	Nicht unterkellert
Garage / Stellplatz:	Garage & Stellplatz
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 239.000€ zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)
Bausubstanz:	Massiv
Baujahr:	1980
Objektzustand:	Gut / Gepflegt
Heizungsart:	Ölheizung (J:1999)
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">• Garage / Stellplatz• 2 Balkone & Große Terrasse• Abstellraum Waschküche• 2 Wohnungen möglich• 2 Einbauküchen & 2 Bäder• Großer Wohn-, Ess- & Kochbereich• Dachboden Ausbau möglich



GRUNDRISSSE:







**Großzügiger und heller Eingangsbereich mit
schönem Treppenhaus im Erdgeschoss**

Altersgerecht dank barrierearmen Grundriss





**Schönes Badezimmer im Erdgeschoss
mit WC, Dusche und Badewanne
Anschluss für Waschmaschine ebenfalls vorhanden**





**Großer Vorratsraum im Erdgeschoss
Ideal zum Lagern von Lebensmitteln & Co.**

Küche mit Platz für ein Esstisch im Erdgeschoss





Großes Wohnzimmer im Erdgeschoss

(Kann bei Bedarf auch zum Schlafzimmer o.Ä. umfunktioniert werden)





**Flur / Treppenhaus im Obergeschoss
mit Balkonzugang**

Schönes Schlafzimmer im Obergeschoss





Eltern-Schlafzimmer im Obergeschoss mit reichlich Platz und genügend Tageslicht





**Weiteres Badezimmer im Obergeschoss
mit WC, Dusche und Badewanne
(Ähnlich wie im Erdgeschoss)**





Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

**Grundriss offen und modern gehalten:
Wohn-, Ess- & Kochbereich kombiniert**





Essbereich mit Zugang zum Garten & Terrasse

Schöne offene Einbauküche mit reichlich Platz





**Weitere Ansichten von der schönen
Einbauküche im Obergeschoss**





Bei Bedarf kann die Öffnung zwischen dem Wohnzimmer und Esszimmer / Küche auch geschlossen werden, da es separate Zugänge für die Räumlichkeiten gibt





Schöner großer Balkon im Obergeschoss, der sowohl vom Flur, als auch vom Wohnzimmer betreten werden kann

Toller Ausblick ins Grüne







**Ansicht von der Rückseite der Immobilie
und Terrasse | Garten - Minimalistisch gehalten**





Weitere Ansichten vom Außenbereich der Immobilie

Gepflegter Zustand





Front-Ansicht der Immobilie

Eingangsbereich / Haupteingang





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



Verkauf - Vermietung - Ankauf

www.immobilien-oezdemir.de

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