

# EXPOSÉ

Wunderschönes Einfamilienhaus  
mit traumhaftem Weitblick in ruhiger  
Wohngegend in 55606 Kirn



1551 Qm Grundstücksfläche



ca. 145 Qm Wohnfläche



Freistehendes  
Einfamilienhaus



+49 (0) 151 526 226 67



info@immobilien-oezdemir.de



www.immobiliens-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 wertgelegt. 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.

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:

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Wohnlage von Kirn und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien wie auch Paare. Das Objekt präsentiert sich in einem sehr guten Allgemeinzustand und kann ohne größere Renovierungsarbeiten direkt bezogen werden.**

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit wunderschöner Aussicht auf das grüne Umfeld. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse, die zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Die angrenzende Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten:

Bei Bedarf könnte die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer geöffnet werden, um einen modernen, offenen Wohn- und Kochbereich zu schaffen. Das Obergeschoss verfügt über ein vor wenigen Jahren modernisiertes Badezimmer mit altersgerechter, bodentiefer Dusche. Dank vorhandenem Wasseranschluss besteht hier zudem die Option, den Raum in eine zweite Küche umzubauen oder alternativ als zusätzliches Schlafzimmer zu nutzen. Vom Elternschlafzimmer gelangen Sie auf einen großzügigen Balkon, der einen herrlichen Blick in den Garten bietet und den privaten Rückzugsbereich ideal ergänzt.

Der Außenbereich überzeugt mit einem schön angelegten Garten sowie einem charmanten Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet. Eine Garage steht für Ihr Fahrzeug zur Verfügung, während der großzügige Hof weitere Stellplatzmöglichkeiten bietet – ideal für Besucher oder mehrere Fahrzeuge.

Insgesamt verbindet dieses Einfamilienhaus eine attraktive Lage mit solider Bausubstanz, guter Ausstattung und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Eine seltene Gelegenheit, ein vielseitiges und sofort bezugsfertiges Zuhause in Kirn zu erwerben.

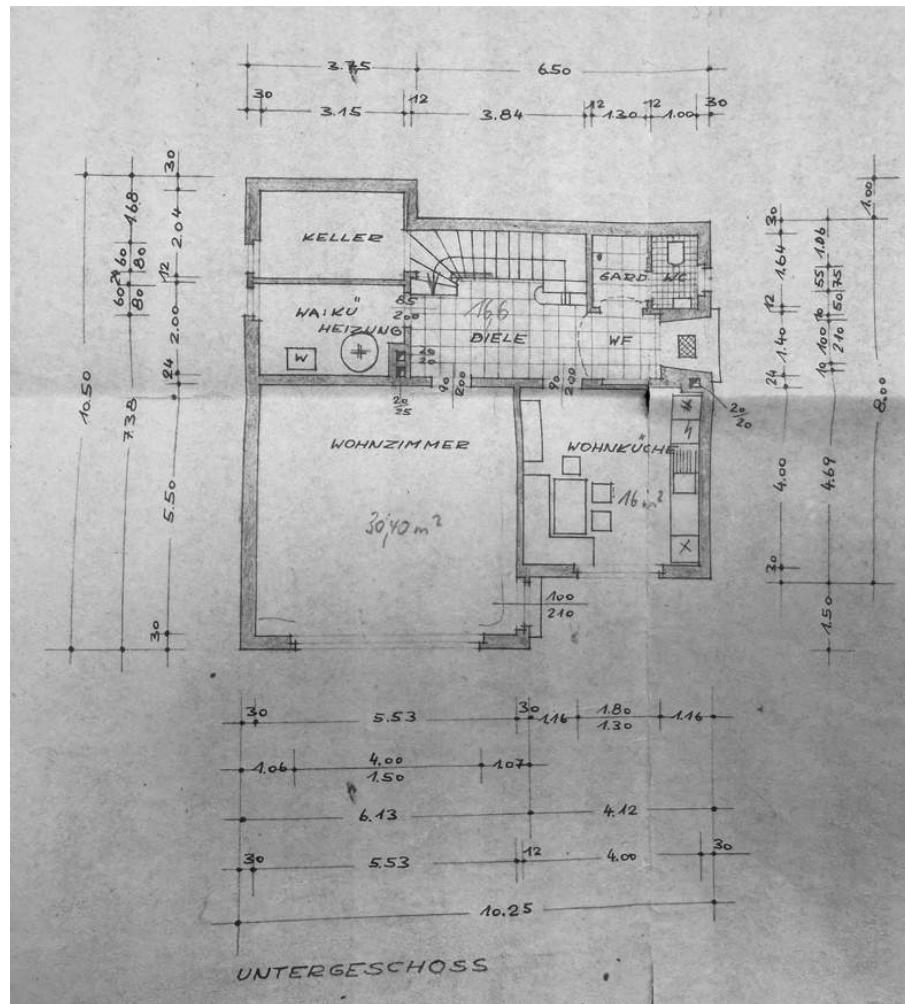
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns...Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage!

# BILDER GALERIE:

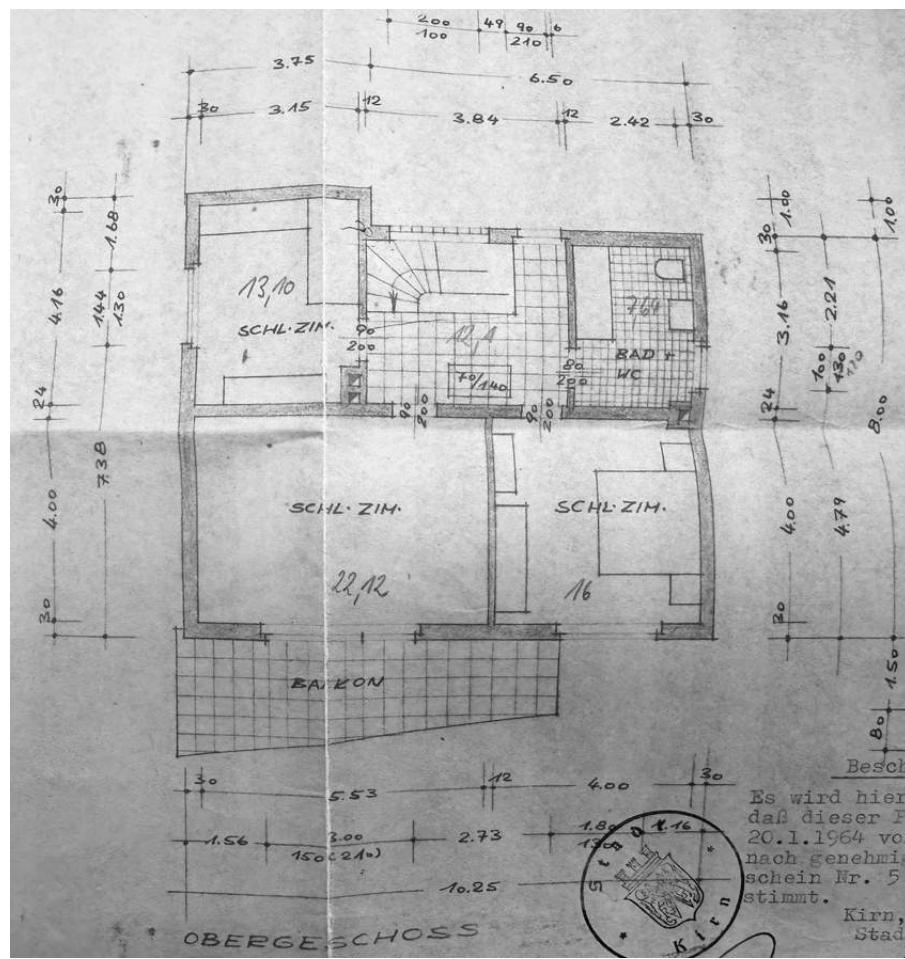
## Lageplan der Immobilie



Zimmer:	4
Wohnfläche:	145 m <sup>2</sup>
Haustyp:	Freistehendes Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
WCs:	3
Keller:	Nicht Unterkellert
Garage / Stellplatz:	Garage & Stellplätze
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 320.000€ zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.)
Bausubstanz:	Massiv
Baujahr:	1963
Objektzustand:	Gut / Gepflegt
Heizungsart:	Ölheizung
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Garage &amp; Stellplätze / Hof</li><li>• Schönes Gartenhaus</li><li>• Modernes Bad im OG</li><li>• Große Terrasse</li><li>• Balkon im OG</li><li>• Garten / Grünfläche</li><li>• Einbauküche</li><li>• Abstellräume</li><li>• Gäste WC</li></ul>



## Grundrisse der Immobilie





**Großzügiger Eingangsbereich / Flur im Erdgeschoss**

**Schönes Treppenhaus mit qualitativ hochwertiger Treppe**





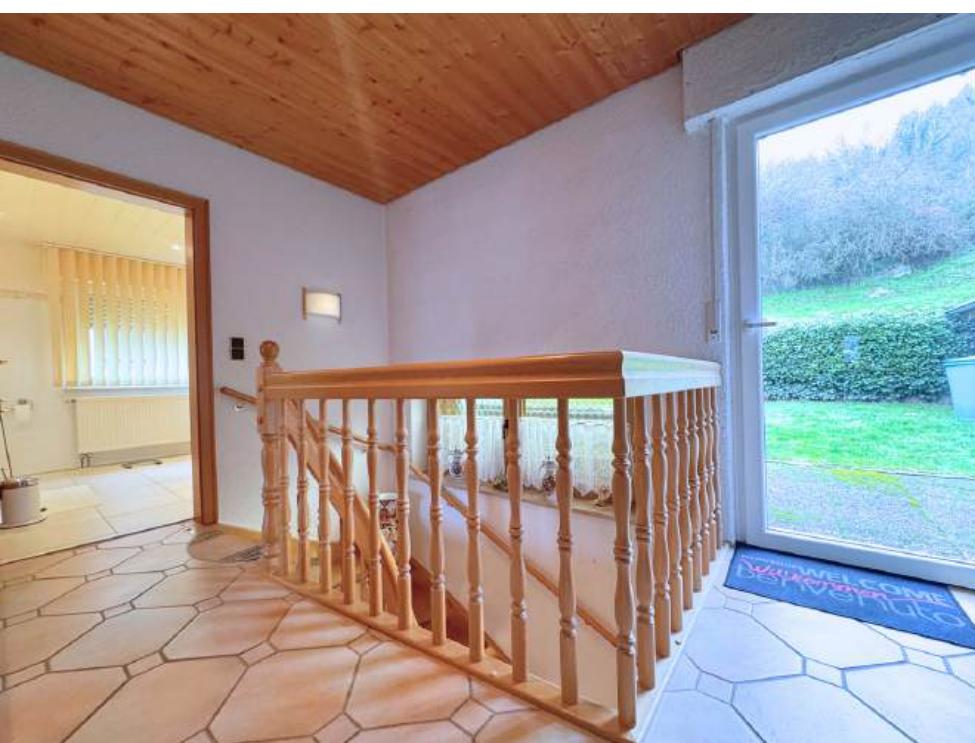
**Große Küche mit schöner Einbauküche im Landhaus-Stil...**

**...und Platz für ein Esstisch**



**Eines der zwei Bäder  
im Obergeschoss**

**Umbau zu einer  
Küche oder Schlaf-  
zimmer möglich**



**Treppenhaus Ansicht  
im Flur im Obergeschoss**

**Mit Zugang zum Garten**

**Kinderzimmer oder  
Arbeitszimmer etc.  
im Obergeschoss**





**Geräumiges  
Wohnzimmer  
mit reichlich Platz  
zum Entspannen und  
hervorragender  
Aussicht ins Grüne**

**Mit Zugang  
zu der Terrasse**





**Ansicht vom Balkon  
mit traumhafter Aussicht**





**Großzügiges Elternschlafzimmer im Obergeschoss  
mit eigenem Balkon**



**Modernes Bad  
mit bodentiefer  
Dusche im OG**



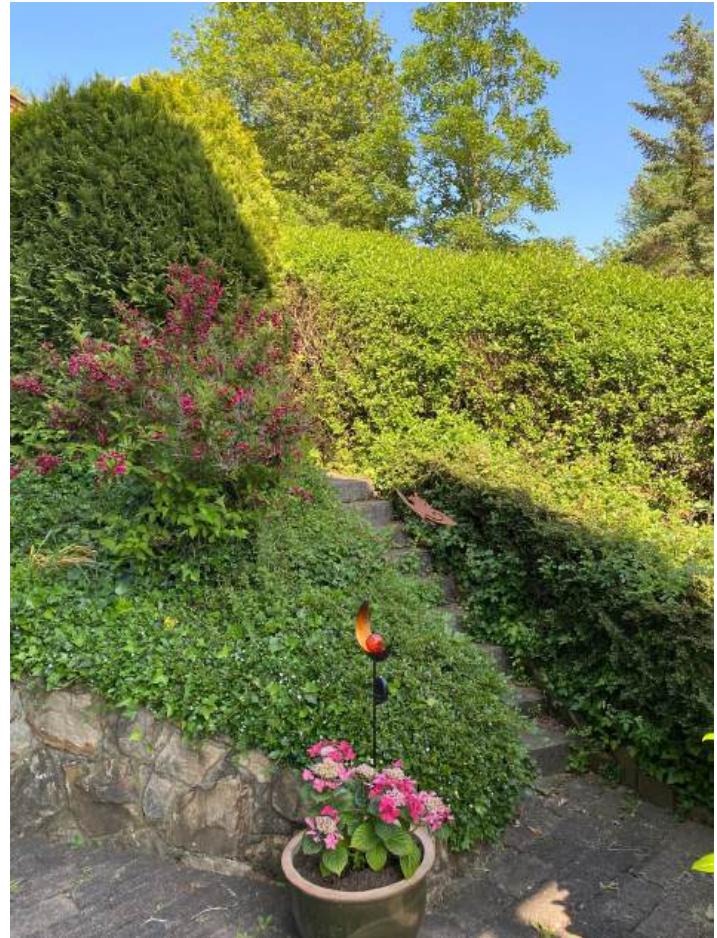
**Zudem Tageslicht  
und Badewanne  
vorhanden**

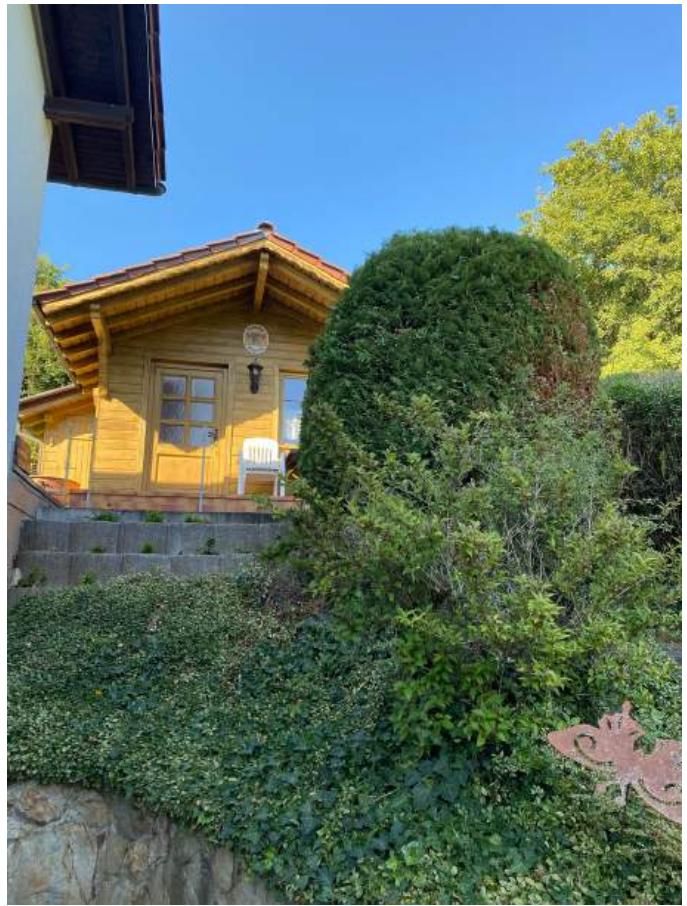






**Ansichten vom Außenbereich und Terrasse**





**Ansichten vom Gartenhaus und dem Garten / Grünfläche**



**Wunderschöne Terrasse mit traumhafter Aussicht**





**Hochwertiges Gartenhaus mit eigenem Schuppen  
im Garten und Platz zum Feiern und Hobbies**



**Besuchen Sie gerne unsere Internet Seite:**  
**www.immobiliens-oezdemir.de**



The screenshot shows the homepage of the Immobilien Özdemir website. At the top, there is a navigation bar with links for "STARTSEITE" (highlighted in red), "ÜBER UNS", "OBJEKTE", and "KONTAKT". The main visual is a 3D wireframe drawing of a house with a green lawn, set against a blue sky with white clouds. To the left of the house, the text "Willkommen bei Immobilien Özdemir" is displayed. Below the main image are three smaller sections: "Aktuelle Angebote" (with a photo of a modern house), "Kontakt" (with icons for email, phone, and internet), and "Unser Service" (with a photo of two people working at a desk).



**IMMOBILIEN  
ÖZDEMIR**

**JETZT KONTAKTIEREN &  
BESICHTIGUNGSTERMIN  
VEREINBAREN**

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