



# IMMOBILIEN ÖZDEMİR

An- & Verkauf • Vermittlung • Finanzierung



## Exposé

---



Zweifamilienhaus  
in ruhiger Wohngegend  
mit großem Grundstück

in 55608  
Berschweiler bei Kirn

956 Qm Grundstück  
260 Qm Wohnfläche

Kaufpreis: 149.000€  
zzgl. 5% Maklercourtage  
exklusive MwSt.

**Aydin Özdemir**  
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

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

## Lagebeschreibung:

Berschweiler bei Kirn ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen an.

Wenn man auf der Suche nach einem ruhigen und idyllischen Leben an einem regionalen Standort ist, ist man in Berschweiler genau richtig.

Der Ort liegt nördlich der Nahe zwischen Kirn & Herrstein. Fast die Hälfte der Gemarkungsfläche ist bewaldet. Dabei stehen zwei Drittel der Gemarkungsfläche unter Naturschutz.

Sie erreichen die Stadt Kirn innerhalb einer viertel stündigen Autofahrt.

Im benachbarten Fischbach befindet sich einer der bedeutsamsten Kupfer-Bergwerke Deutschlands.

Seit 2015 darf Berschweiler bei Kirn den Namenszusatz

"Nationalparkgemeinde" führen. Bis zur Grenze des Nationalparks Hunsrück-Hochwald sind es 6 km Luftlinie. Der Nationalpark Hunsrück-Hochwald ist der sechzehnte deutsche Nationalpark, Deutschlands jüngster Nationalpark.

Auf folgender Internetseite können sie detailreich Berschweiler kennenlernen:

[www.berschweiler.de](http://www.berschweiler.de)

Wappen	Deutschlandkarte
	
Basisdaten	
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Birkenfeld
Verbandsgemeinde:	Herrstein-Rhaunen
Höhe:	415 m ü. NHN
Fläche:	7,55 km <sup>2</sup>
Einwohner:	272 (31. Dez. 2020) <sup>[1]</sup>
Bevölkerungsdichte:	36 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	55608
Vorwahl:	06752
Kfz-Kennzeichen:	BIR
Gemeindeschlüssel:	07 1 34 009
Adresse der Verbandsverwaltung:	Brühlstraße 16 55756 Herrstein
Website:	<a href="http://www.berschweiler.de">www.berschweiler.de</a>
Ortsbürgermeister:	Hubert Paal

## Objektbeschreibung:

Es handelt sich hierbei um ein älteres Wohnhaus (160 Qm Wohnfläche) mit Anbau (100 Qm Wohnfläche) (Baujahr 1976). Das große Grundstück kann über zwei Straßen erreicht werden. Auf dem Areal und in dem Objekt gibt es zahlreiche Lagermöglichkeiten von Gegenständen.

Grundsätzlich handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Es ist jedoch selbstverständlich ihnen überlassen, wie Sie diese Immobilie nutzen. Eine Nutzung als Einfamilienhaus ist ebenso möglich. Wie üblich stehen im älteren Teil des Hauses Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Bekanntlich ist dabei Vieles Geschmacksache, sodass beispielsweise Farben der Wände zum Beispiel keine Baumängel darstellen.

Mit ein paar baulichen Maßnahmen könnte jedoch der ältere Teil sehr geschwind wieder in seiner vollen Pracht glänzen. Eine handwerkliche Begabung wäre hier beispielsweise von hohem Vorteil!

Der ältere Teil besteht aus folgenden Räumlichkeiten:  
Erdgeschoss mit Küche, Wohn-/ Essbereich, WC, Zimmer, Ölraum und Garage. Dieser Teil des Hauses ist ebenfalls teilunterkellert.

Der neuere Anbau besteht aus folgenden Räumlichkeiten:  
Erdgeschoss: Garage, sowie Heiz- & Ölraum  
Obergeschoss: Küche, Wohn-/ Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Balkon, Bad / Dusche / WC & Abstellraum.

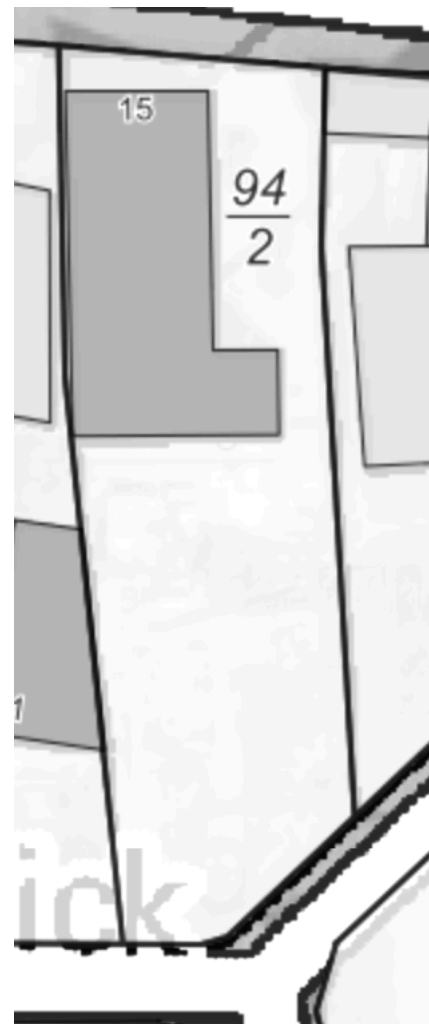
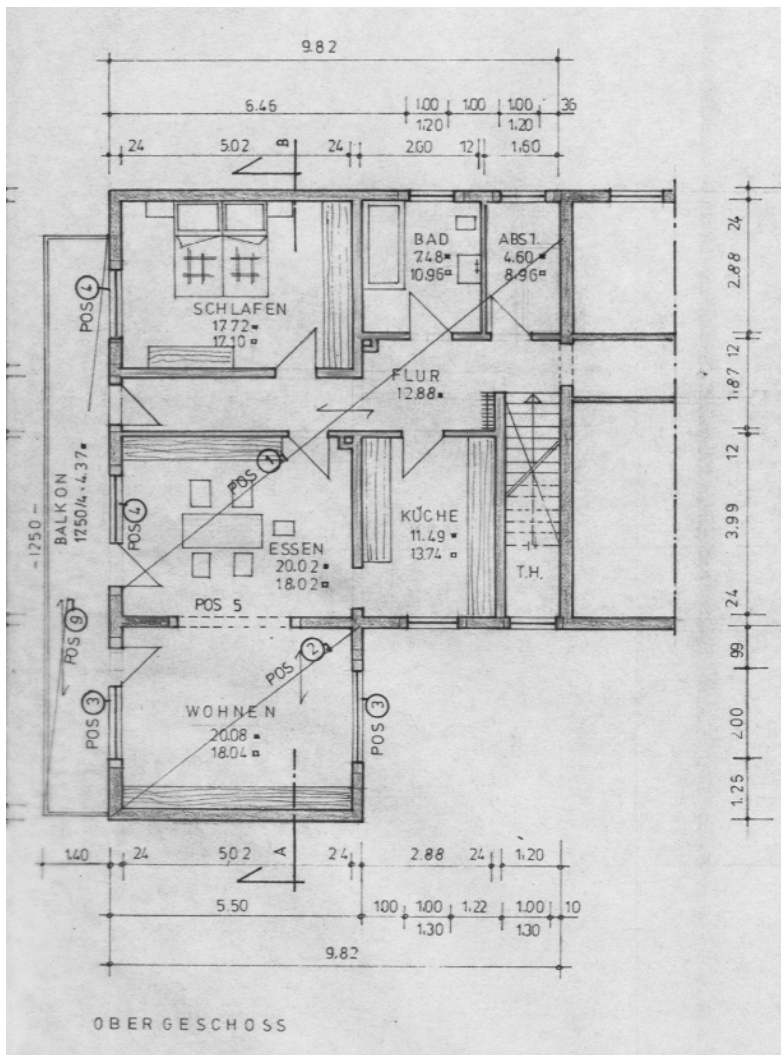
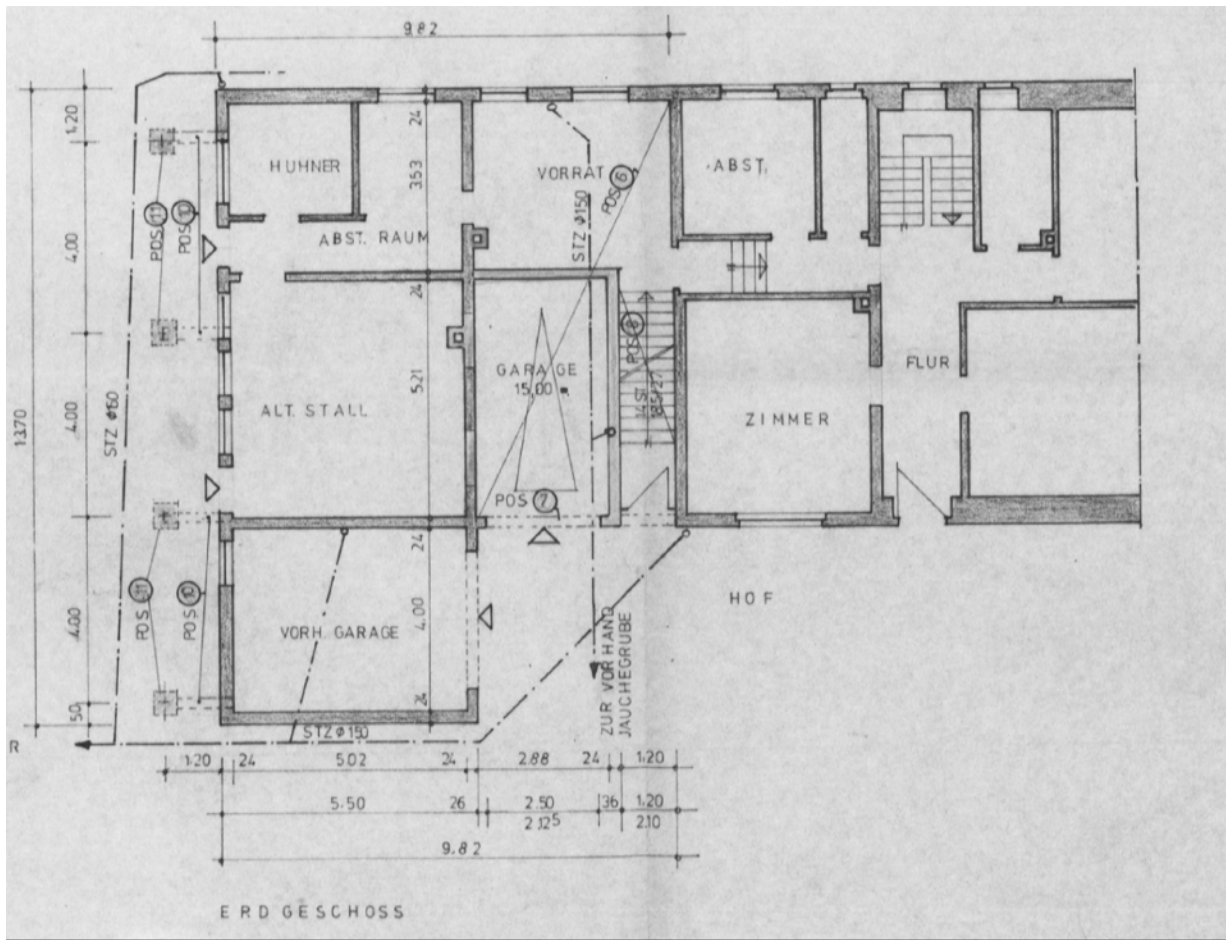
### Besonderheiten:

Die ursprüngliche Eigentümerin verfügt über ein Wohnrecht in dem Anbau des Hauses. Das Wohnrecht bleibt somit beim Verkauf des Hauses erhalten.

Schauen Sie sich nun in Ruhe die Impressionen des Hauses an und lassen Sie alles auf sich wirken!

Falls Sie weiterhin großes Interesse haben, können Sie gerne ein Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme!















Zimmer:	8
Wohnfläche:	260
Haustyp:	Freistehendes Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
WCs:	2
Keller:	teilunterkellert
Garage / Stellplatz:	Garage + mehrere Stellplätze auf dem Grundstück
Bezugsfrei ab:	sofort bezugsfrei
Kosten:	Kaufpreis: 149.000 € zzgl. 5% Maklerprovision + MwSt.
Bausubstanz:	massiv
Baujahr:	ca. 1976
Objektzustand:	teils renovierungsbedürftig
Heizungsart:	Ölheizung

# **JETZT TERMIN VEREINBAREN & BESICHTIGEN**

Aydin Özdemir

Immobilienmakler & Bauträger



+49 (0) 171 - 541 40 70



aydin@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de

---