

Kirn**Objektnummer: 24416006**www.von-poll.com**KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.002 m²**

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Auf einen Blick

Objektnummer	24416006
Wohnfläche	ca. 151 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	180.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	464.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.03.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Die Immobilie



Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

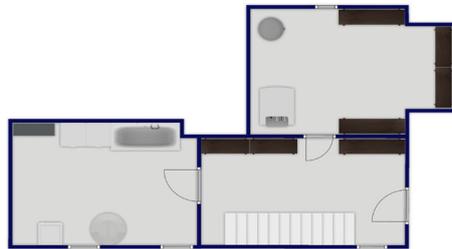
Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Ein erster Eindruck

Genießen Sie die lang ersehnte Ruhe und den herrlichen Ausblick in Ihrem charmanten Eigenheim mit Schwimmbad und Sauna in ruhiger Lage. Ganz im alten, für damalige Verhältnisse jedoch sehr hochwertigen Stil gehalten, besticht das Haus bereits durch die schöne Raumaufteilung und die großzügigen Wohn- und Schlafzimmer im Erdgeschoss. Beim Bau des Hauses wurde nicht gespart. So ist neben einem großzügigen Wohnzimmer, auch ein Kamin-/ Herrenzimmer im heute modernen Stil der versetzten Wohnebenen entstanden. Um den Kamin herum ist eine charmante Sitzgelegenheit konzipiert worden, wo Sie mit Ihren Liebsten am Kaminfeuer sitzen können. Von hier aus genießt man durch die großen Fensterflächen ebenfalls den Blick in die Natur. Über ein paar weitere Treppenstufen gelangen Sie in Ihr zukünftiges Schwimm-/ Wellnessparadies. Die 1980 entstandene Schwimmhalle ist damals mit einer praktischen Sitzbank, sowie einer kleinen Sauna und offener Dusche ausgestattet worden. Das zusätzlich auf dieser Ebene befindliche Eltern- oder Gästezimmer ist schön geschnitten und hält für das Baujahr üblich ebenfalls eine Dusche bereit. Starten Sie mit der morgendlichen Tasse Kaffee auf der, an das Schlafzimmer grenzenden, überdachten Terrasse in den Tag und genießen die schöne Ruhe in herrlicher Natur. Der historische Stil verleiht dem Haus in Verbindung mit dem Schnitt und den großen bodentiefen Fenstern eine besondere Atmosphäre. Im Esszimmer befindet sich zwischen den beiden Fensterscheiben der ideale Platz für ausgewählte Dekorationen oder geliebte Pflanzen, die hier erblühen können. Der charmante und für damalige Verhältnisse recht gehobene Stil sorgt für ein schönes und besonderes Wohngefühl, welches nach Ihren Vorstellungen gestaltet und mit modernen Akzenten in einem neuen Licht erstrahlen könnte. Von fast allen Räumen finden Sie einen Zugang ins Freie und haben im Haus oder auf dem großen Grundstück genügend Möglichkeiten die Seele baumeln zu lassen und die herrliche Natur um Sie herum zu bewundern. Im oberen Stockwerk befinden sich drei weitere Schlafzimmer, sowie ein weiteres Duschbad. Auf der einen Seite steht Ihnen hier eine großzügige Dachterrasse mit schönem Blick in den Garten zur Verfügung. Die große Loggia zur anderen Seite hin bietet einen herrlichen Blick über das charmante Städtchen. Naturliebhaber kommen auf dem angrenzenden, großen Pachtgrundstück, welches nach Rücksprache weiterhin gepachtet werden kann, auf ihre Kosten. Mit den vielen Außenzugängen des Hauses zur herrlichen Erholungsfläche haben Kinder und Haustiere ein echtes Paradies zum Toben und Entdecken. Im Garten selbst bieten sich schöne Sitzgelegenheiten um vom stressigen Alltag auszuspannen. Abgerundet wird dieses umfangreiche Angebot in idyllischer Lage von der praktischen Garage am Haus. Neben diversen praktischen Einbauschränken und dem Keller finden Sie zudem ausreichend Stellfläche im Dachspeicher. Überzeugen Sie sich daher selbst und erfüllen sich hier den

Traum vom Eigenheim, wo Kinder von schöner Natur umgeben groß werden können.

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Ausstattung und Details

1958 Anbau von Schlafen-/ Esszimmer- und Dachterrasse
1967 Anbau von Kaminzimmer, Schwimmbad, Küche und Bad
Wohnhaus in erhöhter Lage mit herrlichem Weitblick
Große, bodentiefe Fensterflächen
Fenster teilweise mit Einfachverglasung
2 Tageslichtbäder mit vergoldeten Armaturen
Schlafzimmer mit integrierter Dusche bzw. Wasseranschlüssen
Schöne und geräumige Wohnzimmer mit modernen Glastüren
Viele Zugänge zu Terrassen und Freisitze
Große Dachterrasse und Loggia im obersten Stockwerk
2017 erneuerte Öl-Zentralheizung
blickgeschützte Gartenfläche auf großzügigem Pachtgrundstück
Schwimmbad mit großem Becken, Sauna und Terrassenzugang
-> Dach abgetragen und durch eine Dacheindeckung mit Zinkblech ersetzt
Garage direkt am Haus
Zudem wird der ca. 1.050m² große Garten derzeit unbefristet für 50€ im Jahr gepachtet.

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Alles zum Standort

Kirn mit seinen ca. 8.200 Einwohnern gehört zum Landkreis Bad Kreuznach und verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Stadt liegt am Südrand des Hunsrücks, eingebettet in den Tälern von Nahe und Hahnenbach. Neben einem Bahnhof gibt es Schulen, Kindergärten, Restaurants, Freizeitbeschäftigungen, Ärzte und jegliche Einkaufsmöglichkeiten. Durch die guten Verkehrsanbindungen über die B41 in Richtung A61, erreichen Sie Bad Kreuznach in ca. 30 Minuten.

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 464.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24416006 - 55606 Kirn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com