

Einfamilienhaus in Kirn

**Ein Traum mitten im SOONWALD!
Hallenbad Sauna samt Grillhütte 3
Garagen dabei. Fernsicht kostenlos!**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de

VERKAUF



von Schlapp Immobilien

VERKAUF

Objekt-Nr. **BK00278**

Einfamilienhaus

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

55606 Kirn
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1955	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	970,00 m ²	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	231,00 m ²	Garagen	3
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Dieses Einfamilienhaus mit Satteldach, ursprünglich erbaut im Jahr 1955 und kernsaniert im Jahr 1977, wurde zuletzt 2024 umfassend modernisiert. Es befindet sich in idyllischer Wald Lage in Kirn.

Die Anlagentechnik stammt aus dem Jahr 2005. Das Anwesen bietet eine großzügige Wohnfläche von 231 m² und liegt auf einem weitläufigen Grundstück von 970 m². Zusätzlich gehört ein 1085 m² großes Waldstück mit eindrucksvollen Eichen und einer Teichanlage zum Grundstück.

Diese Immobilie besticht durch einen angebauten Hallenbad-Bereich mit einem 4x8 Meter großen Pool und einer Sauna und angeschlossener Sauna. Zum Haus gehören zwei Hütten im Wald, darunter eine gemütliche Grillhütte, die sich ideal für Feierlichkeiten eignet.

Im Jahr 2010 wurde das gesamte Haus umfassend kernsaniert, inklusive der Elektrik, Fenster und Rolläden. Weitere Modernisierungen umfassen das Gäste-WC (2020), elektrische Rolläden (2022), eine Markise (2024) sowie das Hauptbad (2021). Die Filteranlagen im Bad und die elektrischen Rolltore der Garagen wurden 2022 installiert.

Der hintere Anbau mit dem Schwimmbad stammt aus dem Jahr 1977 und wird durch eine Gasheizung beheizt, während das Vorderhaus mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer und Büro mit einer Ölzentralheizung beheizt wird, die für diesen Teil der Immobilie etwa 1.000 Liter Heizöl pro Jahr verbraucht. Die übrigen Bereiche des Hauses werden über eine Gaszentralheizung beheizt.

Das Grundstück umfasst zudem ein Waldstück mit etwa 80 Jahre alten Eichen. Vom Haus aus genießt man eine beeindruckende Aussicht auf die Kirner Dolomiten, die das gesamte Anwesen noch einzigartiger macht.

Beim Betreten des Haupteingangs gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem eine elegante Treppe ins ausgebaute Dachgeschoss führt. Links vom Flur befinden sich ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Hygienebereich. Ein Ankleideraum mit Einbauschränken bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Entlang des Flurs erreichen Sie die Küche mit moderner Einbauküche. Neben der Küche liegt das Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, das nahtlos in das weitläufiges Wohnzimmer übergeht.

Dieses bietet ebenfalls Zugang zur großen Terrasse und verfügt über einen offenen Kamin, der eine gemütliche Atmosphäre schafft. Gegenüber vom Flur liegt der Schwimmbadbereich mit Sauna, Dusche und großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein kleines WC und ein großes Schlafzimmer mit Balkon und eigenem Hygienebereich. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es zusätzlich ein Gästezimmer.

Der Keller des Hauses ist vollständig ausgebaut und zählt als Nutzfläche, kann jedoch auch als Hobbyraum oder Büro genutzt werden. Zusätzlich gibt es zwei weitere Schlafzimmer, einen Weinkeller und eine Waschküche.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise, bestehend aus Keller, Erd-, Dach-, und ausgebauten Speicher, befindet sich in einem Wohngebiet von Kirn.

Die Immobilie umfasst außerdem ein großzügiges Waldstück, einen Garten und eine Garage.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen, Granit, Marmor, Parkett, Laminat und Stein.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Öl- als auch eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Die Kunststofffenster verfügen über dreifach Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Internet.

Die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von VDSL 100.000.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

EG:

- Eingangsbereich
- Küche
- Ess- Wohnzimmer
- Gäste WC
- Badezimmer
- Hallenbad mit Sauna

DG:

- WC
- Schlafzimmer mit Hygienebereich
- Kinderzimmer

ausgeb. Sp:

- Gästezimmer-Schlafzimmer

KG:

- Weinkeller

- Waschküche
- 2 Schlafzimmer

Außen:

- Garten
- Waldstück
- Garage
- 3 Stellplätze
- 1 Balkon
- 3 Terrassen
- 2 Hütten (Grillhütte)
- Teichanlage
- Grillplatz

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in der begehrtesten Wohnlage, einer ruhigen Naturlage von Kirn. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Kirn ist über die Bundesstraße B 41 mit Saarbrücken und Mainz verbunden. Die Landesstraßen L 182 und L 183 führen durch die Stadt. Über die Schiene kann ab Kirn über die Eisenbahnstrecke Bingen–Saarbrücken mit den stündlich verkehrenden Regional-Express-Zügen in westlicher Richtung nach Saarbrücken und in östlicher Richtung nach Frankfurt über Mainz mit Halt am Flughafen Frankfurt gefahren werden. Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist etwa 30 Kilometer oder eine knappe halbe Autostunde von Kirn entfernt.

Der in Deutschland legendäre Räuberhauptmann Schinderhannes alias Johannes Bückler hat sich oft in Kirn und Umgebung aufgehalten. 1796 stahlen er und Komplizen um Kirn mehrfach Hammel, die sie an eine Kirner Metzgerei verkauften. Für andere Delikte wurde er mit 25 Stockhieben auf dem Marktplatz bestraft. Am 10. Dezember 1796 wurde er gefasst und im Verlies des Kirner Rathauses eingesperrt, entkam aber noch in der gleichen Nacht über das Dach. Am 22. Dezember 1797 amüsierte er sich auf dem Kirner Christkindchen-Markt und beging wenig später in Hundheim seinen ersten Mord.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum spazieren gehen oder wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

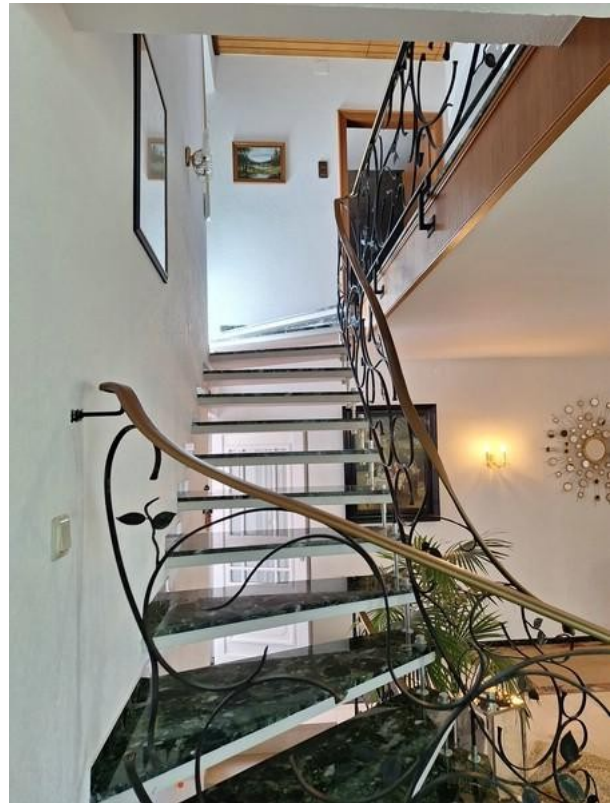
3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



13 Flur zur Diele



16 TrH zum OG



4 Eßzimmer

Exposé - Galerie



20 Schlafzimmer im OG



23 Kellertreppe



6 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



26 Flur im KG



30 Durchgang zum Anbau - Halle



9 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



33 Du-Bad am Durchgang



34 WC am Durchgang



12 Küche

Exposé - Galerie



15 TrH zum OG



17 Flur im OG

Exposé - Galerie



19 Arbeitszimmer im OG



21 Naßzelle im Schlafzimmer im

Exposé - Galerie



22 Schlafzimmer im OG



24 Schlafzimmer im KG

Exposé - Galerie



27 Wohnzimmer im KG



28 Wohnzimmer im KG

Exposé - Galerie



29 Partyraum im KG



31 Du-Bad am Durchgang

Exposé - Galerie



32 Du-Bad am Durchgang



37 Hallenbad und Sauna

Exposé - Galerie



38 Ruhebereich mit Blick auf D



39 Terrasse

Exposé - Galerie

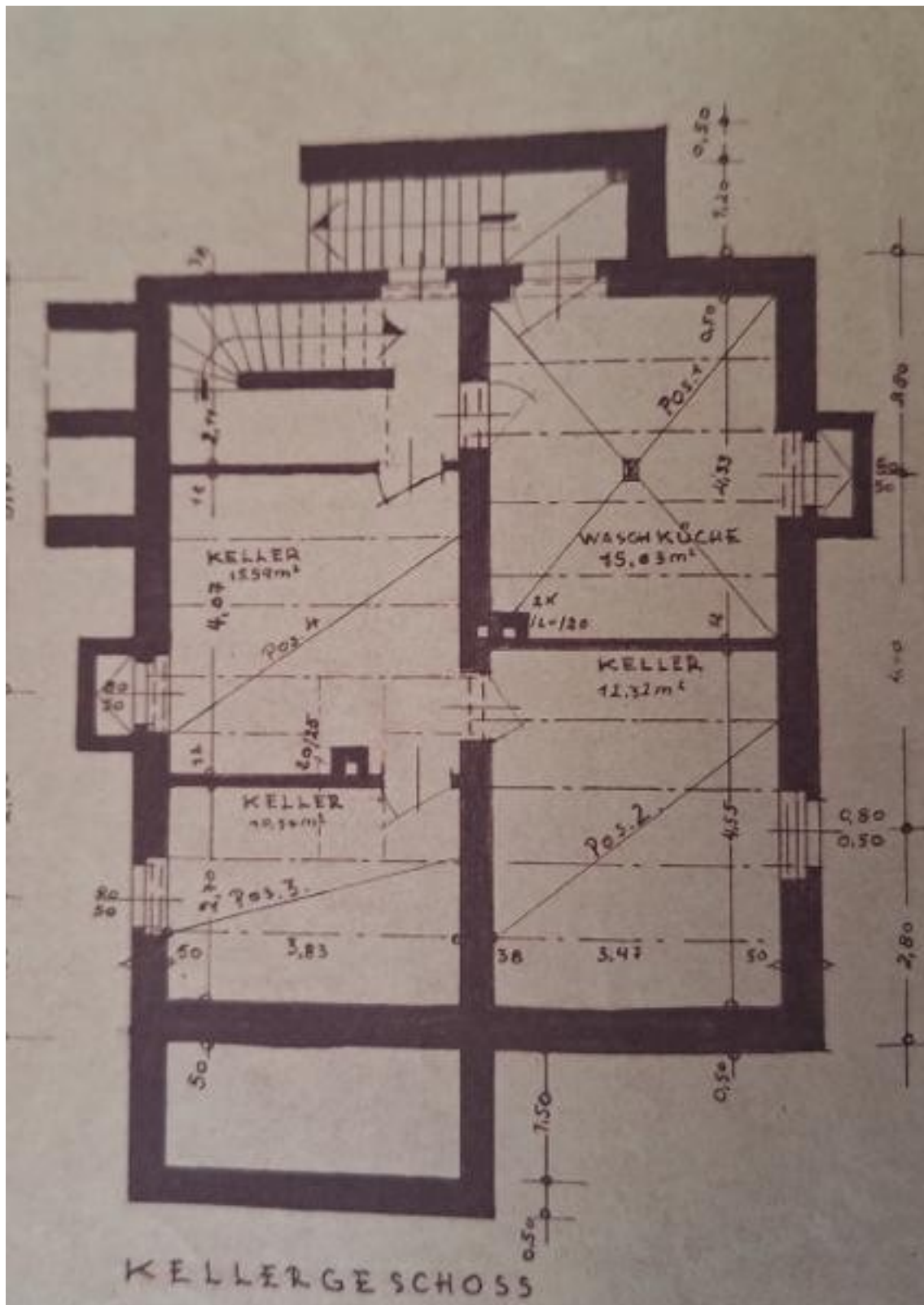


40 Außenanlage Richtung Wald



35 Ankleide am Durchgang

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG