

EXPOSÉ

Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus
in ruhiger Lage von Hochstetten Dhaun



1.354 Qm Grundstücksfläche



223 Qm Wohnfläche



Freistehend



+49 (0) 151 526 226 67



info@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de

LAGEBESCHREIBUNG:

Hochstetten-Dhaun ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Kirn an.

Hochstetten-Dhaun ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Aus infrastruktureller Sicht befindet sich Hochstetten in einem sehr vorteilhaften Standort. Die Bundesstraße B41 verläuft unmittelbar durch die Stadt und bietet Routen nach Bad Kreuznach, Mainz Frankfurt und in anderer Richtung nach Idar-Oberstein, Saarbrücken usw. Vom innerstädtischen Bahnhof lassen sich ebenso regionale und überregionale Ortschaften erreichen.

Zudem verfügen die benachbarten Orte wie Simmertal oder auch Kirn über jegliche Arten von Geschäften für die Lebensmittelversorgung oder auch anderweitige Lokale und Läden.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr verkehrsrhigen Wohnlage, direkt am Waldrand, endend in einer Sackgasse.

Wie Sie möglicherweise schon deuten konnten, ist es der ideale Standort, wenn man in Ruhe wohnen aber dennoch infrastrukturell hervorragende Anbindungen haben möchte.

Mehr Infos über die Stadt finden Sie auf der ortseigenen Website:
<https://www.kirner-land.de/ortsgemeinden/hochstetten-dhaun>



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese schöne Immobilie wurde 1972 erbaut. Sie befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand und könnte ohne eine große Investition bezogen werden. Anhand der großzügigen Bauweise könnte man die Nutzung des Objekts zu einem Zweifamilienhaus durchaus in Betracht ziehen. Hierfür ist der separate Zugang zum Untergeschoss ebenso von großem Vorteil.

Die große Einfahrt bietet Platz für ein Wohnmobil oder diverse PKWs. Allerdings gibt es zusätzlich noch extern zwei Garagen mit jeweils einem Stellplatz davor.

Die ehemalige Garage im Untergeschoss wurde ebenfalls zu Wohnraum umgebaut und verfügt über eine Dusche und Anschlüsse für eine Sauna. Jedoch könnte man diese Räumlichkeit ebenso als Hobby-Raum oder sogar für gewerbliche Zwecke benutzen. Das Untergeschoss hat darüberhinaus eine Küche, drei Zimmer, ein Vorratsraum und ein Bad.

An Sommertagen ist die schöne Terrasse mit Gartenzugang der ideale Ort für Entspannung. Der Garten bietet ihnen zusätzlich reichlich Grünfläche und hat im Übrigen zwei Gartenhäuser, wovon eines eine Küche besitzt und das größere der beiden, über zwei Räumlichkeiten verfügt. Außerdem gibt es in dem hinteren Teil des Hauses eine komplett überdachte und auch seitlich geschlossene, große Terrasse, welche man ideal auch im Winter oder bei regnerischem Wetter nutzen kann.

Im Obergeschoss angekommen gibt es weitere Highlights. Eines davon ist beispielsweise der große Wohn- & Essbereich mit Balkon-Zugang und tollem Ausblick über die Landschaften von Hochstetten.

Das Obergeschoss verfügt darüberhinaus über drei Zimmer, einem neuwertigen Bad, welches neu saniert wurde und einem Gäste WC mit angrenzender Garderobe. Die Küche ist ebenfalls mit dem Essbereich im Wohnzimmer verknüpft. Selbstverständlich könnte man je nach Bedarf und Wunsch Änderungs-Maßnahmen am Haus vornehmen und nach seinen eigenen Wünschen anpassen. Überzeugen Sie sich selbst!

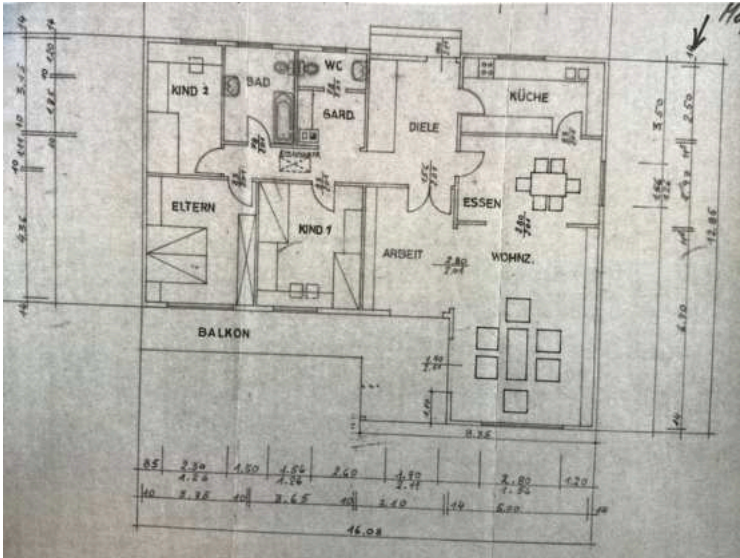
Alle Infos nochmals auf ein Blick

Zimmer:	8
Wohnfläche:	223
Haustyp:	Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
WCs:	3
Keller:	nicht unterkellert
Garage / Stellplatz:	Garage & Stellplätze
Bezugsfrei ab:	nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 379.000€ zzgl. 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)
Bausubstanz:	teils Massivbau / Fertighaus
Baujahr:	1972
Objektzustand:	gut / gepflegt
Heizungsart:	Öl-Heizung
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">• Doppelgarage• Balkon / Terrasse & Garten• Zwei Gartenhäuser• Outdoor-Küche• Zwei Einbauküchen

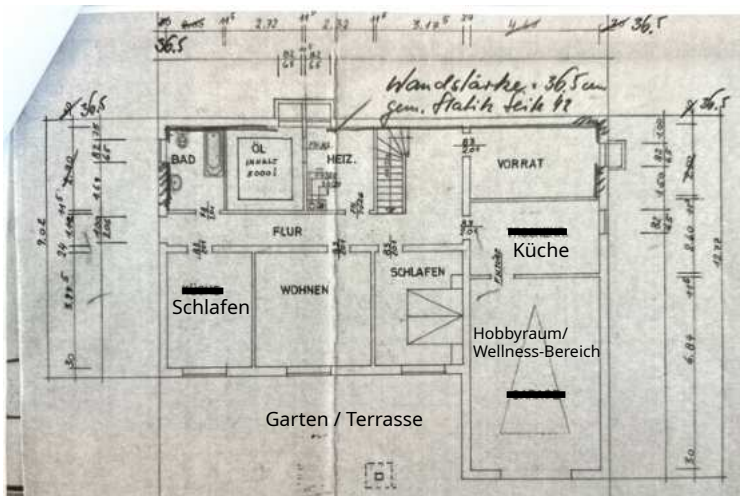
Hier ist Platz für ihre Notizen:

BILDER GALERIE:

Grundrisse / Pläne



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Wohnflächen-Berechnung

Erdgeschoss:		
Wohnen:	6,00 x 5,00	= 30,00 m ²
Essen:	5,00 x 2,97	= 14,85 *
Küche:	5,00 x 2,50	= 12,50 *
Arbeitsr.:	4,36 x 3,10	= 13,52 *
Eltern:	4,36 x 3,75	= 16,35 *
Kind 1:	3,65 x 4,36	= 15,91 *
Kind 2:	4,36 x 2,90	= 12,64 *
Bad:	3,15 x 2,40	= 7,56 *
WC:	2,40 x 1,20	= 2,88 *
Garderobe:	(2,40x1,05)+(0,95 x 0,40)	= 2,85 *
Diele:	(8,10x1,11)-(0,875x3,01) + (3,10x3,10)	= 15,77 *
Balkon:	(10,80 x 1,90) + (2,20 x 3,00)	= 23,22 *
	Wohnfläche Erdgesch.	154,82 *
Untergeschoss:		
Wohnzimmer:	4,07 x 3,995	= 16,26 *
Schlafen:	3,995 x 3,20	= 12,78 *
Küche:	3,995 x 3,00	= 11,99 *
Bad:	2,90 x 2,00	= 5,80 *
Flur:	(10,56x1,12)+(3,175 x 2,90)-(0,90x3,00)	= 15,31 *
	Wohnfläche Untergeschoss	62,14 *
	./. 3% für Putz	= 1,86 *
	Wohnfläche Untergeschoss	64,00 *
	Gesamtwohnfläche	218,82 *



**Ansichten Außen von der
Straßenseite**



**Doppelgarage & zusätzlich
zwei weitere Stellplätze**

**Ansicht zur großen
Einfahrt am Haus**





Weitere Ansicht von der großen Einfahrt am Haus

Möglicherweise für ein Wohnmobil

Schöne Grünfläche am Eingangsbereich des Grundstückes



Ansichten von dem seitlichen Zugang des Gartens

Direkter Zugang zum Garten von der Einfahrt





**Die hintere Terrasse
ist mit dem Garten und
dem Gartenhaus verknüpft**

**Ansicht Gartenhaus
mit eigener Küche**



**Schöne Grünfläche am
vorderen Teil des
Grundstückes**





**Ansichten des Gartens
vom oberen Balkon
im Erdgeschoss**



**Toller überdachter
Balkon mit schöner
Aussicht**





**Großes Gartenhaus mit
zwei Räumen und Sitzecke**



**Überdachte Terrasse am
hinteren Teil der Immobilie
(Bestens geeignet im Winter)**

**Zweites Gartenhaus
(mit eigener Küche)**





**Weitere Ansicht vom schönen Garten
und vom Haus**



**Große Grünfläche am hinteren Teil
des Grundstückes**



Der großzügige Balkon bietet genügend Platz für einen Esstisch & Co.!



Terrasse im Untergeschoss mit Decken-Ventilator (Ideal für den Sommer)

Ehemalige Garage umgebaut zu Wohnraum

Mit eigener Dusche und Anschlüsse für eine Sauna





**Flur / Treppenhaus
im Untergeschoss**



**Einbauküche im
Untergeschoss**

**Großes Bad mit WC
im Untergeschoss**





**Schlafzimmer
im Untergeschoss**

**Großes Wohnzimmer
im Untergeschoss**



**Esszimmer oder
weiteres Schlafzimmer
im Untergeschoss**

**Weitere Ansicht vom
Flur im Untergeschoss**





**Ansicht Küche
im Erdgeschoss**

**Ansicht Essbereich
im Erdgeschoss
(mit der Küche verknüpft)**



**Ein echtes Highlight!
Tolles Wohnzimmer mit
enormer Größe und
Zugang zu dem Balkon**

**Genügend Platz für
individuelle Gestaltung**





**Weitere Ansichten
vom Wohnbereich**



**Geräumige Schlafzimmer
im Erdgeschoss**





**Weiteres Zimmer
im Erdgeschoss**

**Auch als Büro oder
Ankleide möglich**



**Neuwertiges
und qualitativ hochwertiges
Badezimmer mit Badewanne**

**Gäste-WC im
Erdgeschoss**





JETZT KONTAKTIEREN & BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN

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



Auf unserer Internetseite finden Sie Rundgang-Videos:

www.immobilien-oezdemir.de