



IMMOBILIEN
ÖZDEMİR

EXPOSÉ

Großzügiges Wohn- & Geschäftshaus
mit viel Potenzial in beliebter Lage

in 55618 Simmertal



375 Qm Grundstücksfläche



ca. 204 Qm Wohnfläche



Wohn- und
Geschäftshaus



+49 (0) 151 526 226 67



info@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de

LAGEBESCHREIBUNG:

Simmertal ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Kirner Land an. Simmertal ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.
[2] Bis 1971 trug die Gemeinde den Namen Simmern unter Dhaun.

Simmertal liegt nahe der Einmündung des Simmerbachs (hiesig auch Kellenbach genannt) in die Nahe (190 m ü. NHN), südlich des Soonwalds zwischen Hochstetten-Dhaun im Westen und Martinstein im Osten. Südlich der Gemeinde erhebt sich – auf der anderen Seite der Nahe – das Saar-Nahe-Bergland.

Für weitere Infos können Sie sich auf der stadteigenen Internetseite umschauen:

www.gemeinde-simmertal.de

Basisdaten	
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Verbandsgemeinde:	Kirner Land
Höhe:	190 m ü. NHN
Fläche:	8,08 km ²
Einwohner:	1885 (31. Dez. 2021) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	233 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	55618
Vorwahl:	06754
Kfz-Kennzeichen:	KH
Gemeineschlüssel:	07 1 33 096
Adresse der Verbandsverwaltung:	Bahnhofstraße 31 55606 Kirn
Website:	gemeinde-simmertal.de



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses schöne Wohn- & Geschäftshaus in Simmertal bietet ihnen diverse Optionen. Zum Einen könnten Sie die Immobilie zu einer reinen Kapitalanlage umbauen. Hierbei könnte aus den Geschäftsräumen im EG Wohnungen entstehen.

Aus dem Wohnraum im OG könnte man mehrere Wohnungen erschaffen. Eine weitere Option ist die weitere Nutzung des Erdgeschosses als Geschäftsräume, Lagerräume etc. Des Weiteren könnte hier eine Werkstatt oder Ähnliches eingerichtet werden.

Die separaten Ein- & Zugänge ermöglichen ihnen ein komfortables Betreten der Wohnräume und Geschäftsräume.

Das Obergeschoss verfügt über diverse Räumlichkeiten. Die Aufteilung ermöglicht es ihnen aus diesem Geschoss ebenfalls mehrere Einheiten zu errichten. Bei einer durchdachten Planung könnte man aus dem OG 3 einzelne Wohnungen erschaffen.

Darüberhinaus könnte das Dachgeschoss auch umgebaut werden und bietet genügend Platz.

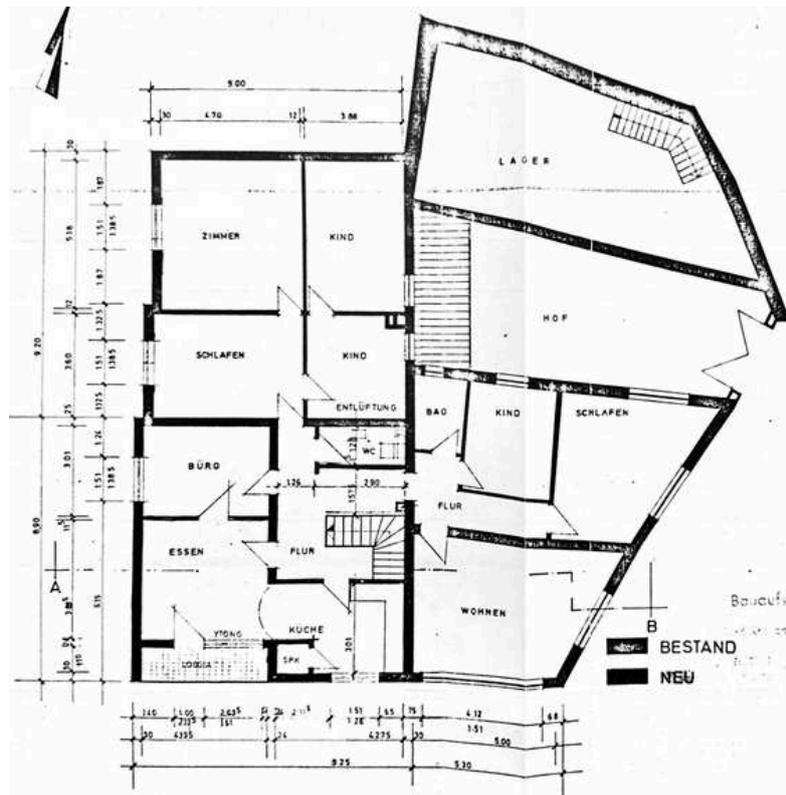
Ein weiterer Bonus ist die Photovoltaik Anlage. Diese vergütet ihnen für die nächsten 9 Jahre ca. 470€ im Monat! Diese beachtliche Summe ist ein weiteres Nebenverdienst für Sie on Top!

Wie Sie möglicherweise schon deuten haben Sie viele Alternativen bei diesem Objekt und können das Potenzial in vielen Optionen schöpfen.

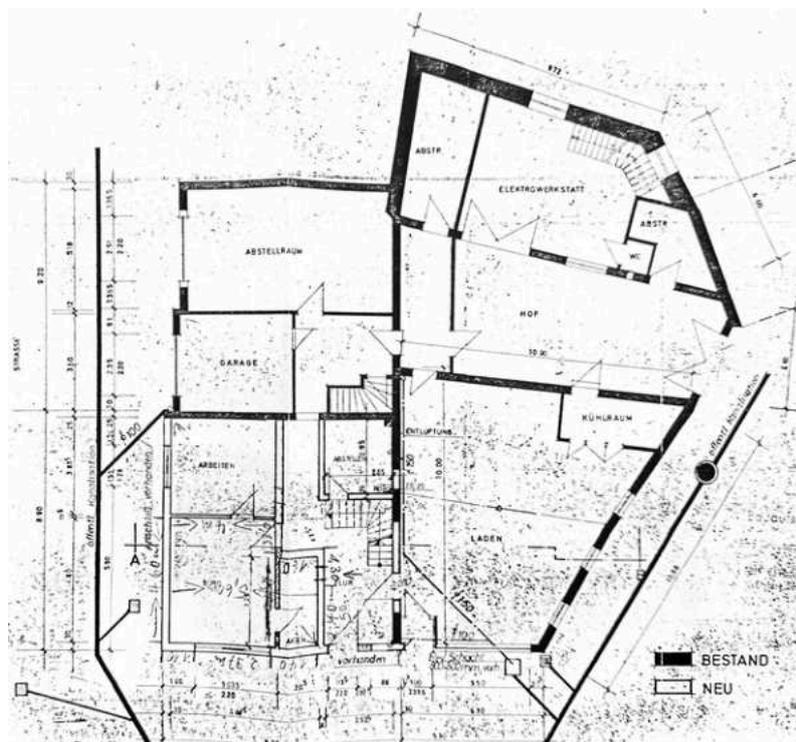
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf ihre Kontakt-Aufnahme...

BILDER GALERIE:

Grundrisse / Pläne



Grundriss OG



Grundriss EG

Alle Infos nochmals auf ein Blick

Zimmer:	9
Wohnfläche:	204 Qm
Haustyp:	Wohn- & Geschäftshaus
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
WCs:	2
Keller:	vorhanden / unterkellert
Garage / Stellplatz:	Mehrere
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 239.000€ zzgl. 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.)
Bausubstanz:	massiv
Baujahr:	1976
Objektzustand:	gut / teilweise renovierungsbedürftig
Heizungsart:	Ölheizung
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none">• PV Anlage: monatlich ca. 470€ Vergütung für die nächsten 9 Jahre• Garage / Stellplätze• Geschäftsräume / Büroräume• Lagermöglichkeiten / Werkstatt etc.• 375 Qm Grundstücksfläche• Mehrere Eingänge• Balkon• Gäste-WC• Einbauküche

Hier ist Platz für ihre Notizen:



Front-Ansicht
des Hauses





Eingangsbereich und Treppenhaus





**Ansichten
der Geschäftsräume
mit eigenem Zugang**





Ansichten Lager
und Werkstatt
etc.





Weitere Ansichten Lager / Werkstatt





**Großzügiger
Flur im Wohnbereich**



**Gäste WC und
Bdezimmer mit
Badewanne**





**Mehrere Wohnzimmer
mit viel Tageslicht**





**Büro mit Zugang
zum Lager / Werkstatt**



**Schlafzimmer
und weitere
Räumlichkeiten**





**Offener Essbereich
angrenzend zur Küche**



**Großzügige
Einbauküche**





**Schöner Balkon mit Sicht
zum Stadtkern**



Weitere Ansicht vom Essbereich



**Zugang Dachboden
(Ausbau möglich)**



**Angenehme Raumhöhe
und viel Platz vorhanden**





JETZT KONTAKTIEREN &
BESICHTIGUNGSTERMIN
VEREINBAREN



+49 (0) 171 - 541 40 70



aydin@immobilien-oezdemir.de



www.immobilien-oezdemir.de