

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kirn-Sulzbach

### Erschwingliches & saniertes Einfamilienhaus mit Naturidylle



Objekt-Nr. **OM-279926**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Leon Gutenberger

55606 Kirn-Sulzbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.025,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,06 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	5,27 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus, das sich nach Sanierungsarbeiten sofort bezugsfertig präsentiert. Die Immobilie bietet Familien ein komfortables Zuhause mit viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung mit fünf Zimmern. Der offene Wohn- und Essbereich mit ansprechender Deckenhöhe bildet den geselligen Mittelpunkt und geht direkt in den einladenden Wintergarten über. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die Familie, während die weiteren Räume flexibel als Büro, Kinderzimmer oder Hobbyraum genutzt werden können.

Das Tageslichtbad wurde ansprechend ausgestattet und verfügt über eine praktische, bodentiefe Dusche.

Das absolute Highlight ist der großzügige Gartenbereich mit beeindruckenden 800 m<sup>2</sup>. Hier haben Kinder endlich Platz zum Toben, während Erwachsene die Ruhe und den weiten Blick in die Natur genießen. Der Garten bietet unzählige Möglichkeiten: vom Gemüsegarten über Spielbereiche bis zur gemütlichen Grillecke. Die ruhige Lage fernab vom Straßenlärm macht diesen Außenbereich zu einem echten Refugium.

Zwei Außenstellplätze sowie zusätzliche Parkflächen sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig – Sie können direkt einziehen, ohne erst aufwendige Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen.

Dieses Haus eignet sich perfekt für Familien, die ein bezahlbares Zuhause mit viel Platz suchen. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und dem traumhaften Gartenbereich macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren gezielt in wertsteigernde, technische Infrastruktur investiert, was langfristig niedrige Betriebskosten und hohe Betriebssicherheit gewährleistet. Den Kern der Modernisierung bildete 2021 die komplette Erneuerung der Heiztechnik: Eine neue, energieeffiziente Gasheizung wurde installiert und zeitgleich das gesamte Heizungssystem von Grund auf erneuert. Sämtliche Heizungsrohre und Heizkörper wurden ausgetauscht, was nicht nur für optimale Wärmeverteilung sorgt, sondern auch das Risiko von Leckagen und Ausfällen für die nächsten Jahrzehnte minimiert.

Der 2015 durchgeführte teilweise Fenstertausch verbesserte die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig und trägt zu reduzierten Heizkosten bei. Diese systematischen Investitionen in die technische Gebäudeausstattung bedeuten für Käufer eine erhebliche Kostenersparnis, da die wichtigsten und teuersten Modernisierungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden. Die moderne Heiztechnik, erneuerten Leitungssysteme sorgen für planbare, niedrige Betriebskosten und eliminieren das Risiko größerer Reparaturinvestitionen in den kommenden Jahren.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Um Ihnen das Wohnpotenzial der Räume zu verdeutlichen, wurden die Fotos mit KI-Unterstützung virtuell eingerichtet.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in der ruhigen Ortsrandlage von Kirn-Sulzbach. Die Adresse "Im Höhlenfels" bietet eine naturnahe, beschauliche Wohnatmosphäre fernab von städtischem Trubel.

Ein besonderer Vorteil ist die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Kirn-Sulzbach ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die Region. Zusätzlich sorgen gut getaktete Busverbindungen für flexible Mobilität, was die Immobilie auch für Pendler interessant macht, die auf umweltfreundliche Mobilität setzen.

Die Grundversorgung ist über das nahegelegene Kirn (ca. 3 km) gut erreichbar mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten und Grundschule. Für weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten ist Bad Kreuznach (ca. 25 km) das nächste Zentrum - ebenfalls bequem per Bahn erreichbar.

Die Nahe-Region besticht durch ihre Weinberge, Wanderwege und vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Die hügelige Landschaft mit Wäldern und Feldern lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein und bietet Familien mit Kindern viel Platz zum Erkunden der Natur.

Diese Lage eignet sich ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen: die Ruhe des Landlebens kombiniert mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung. Hier lässt sich das Leben in ruhigen Bahnen genießen, während sowohl umweltfreundliche Mobilität als auch die Anbindung an größere Zentren optimal gewährleistet sind.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Seitenansicht (Wintergarten)



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



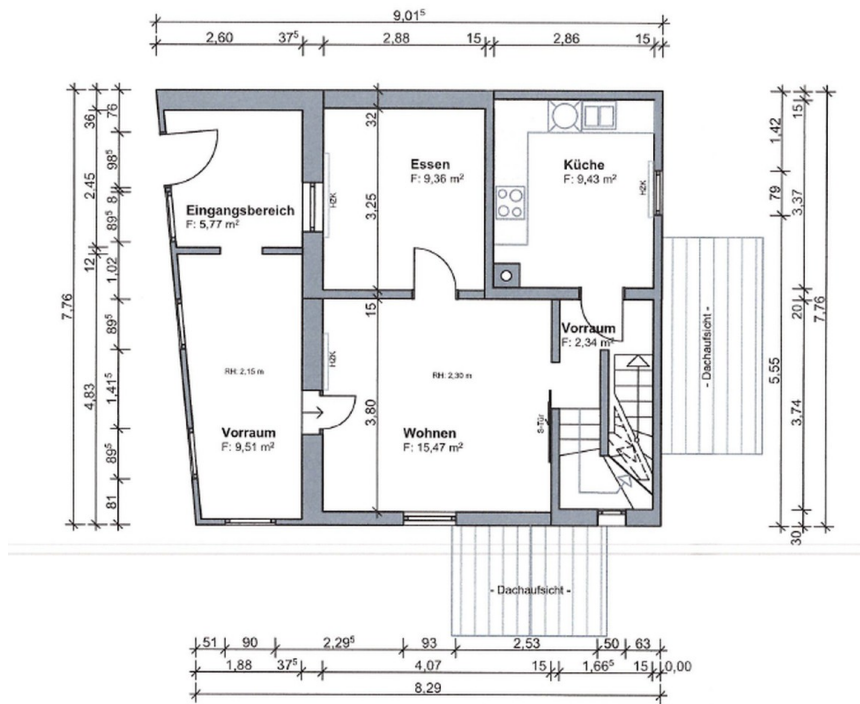
Badezimmer

# Exposé - Galerie



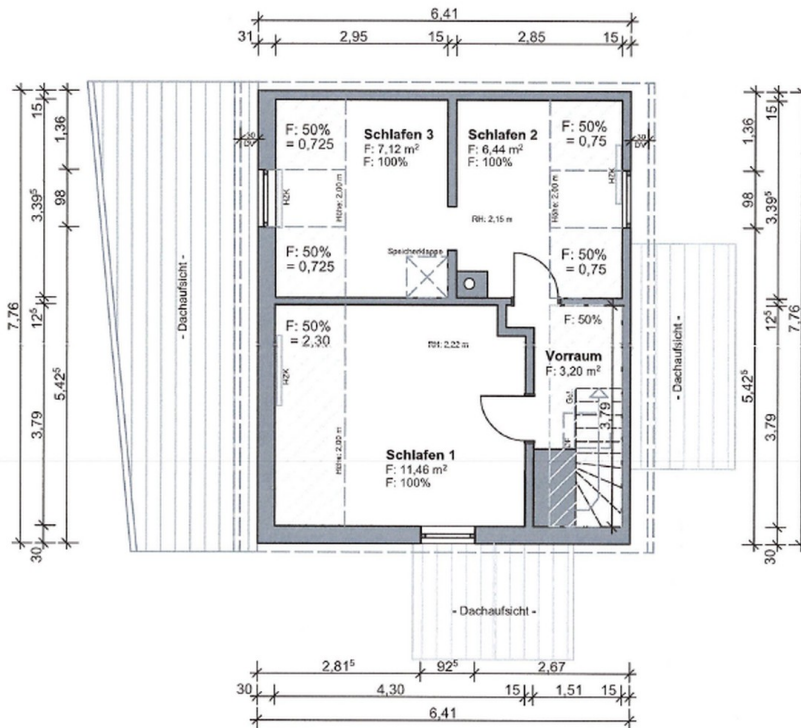
Küche

# Exposé - Grundrisse



## 1. Obergeschoss

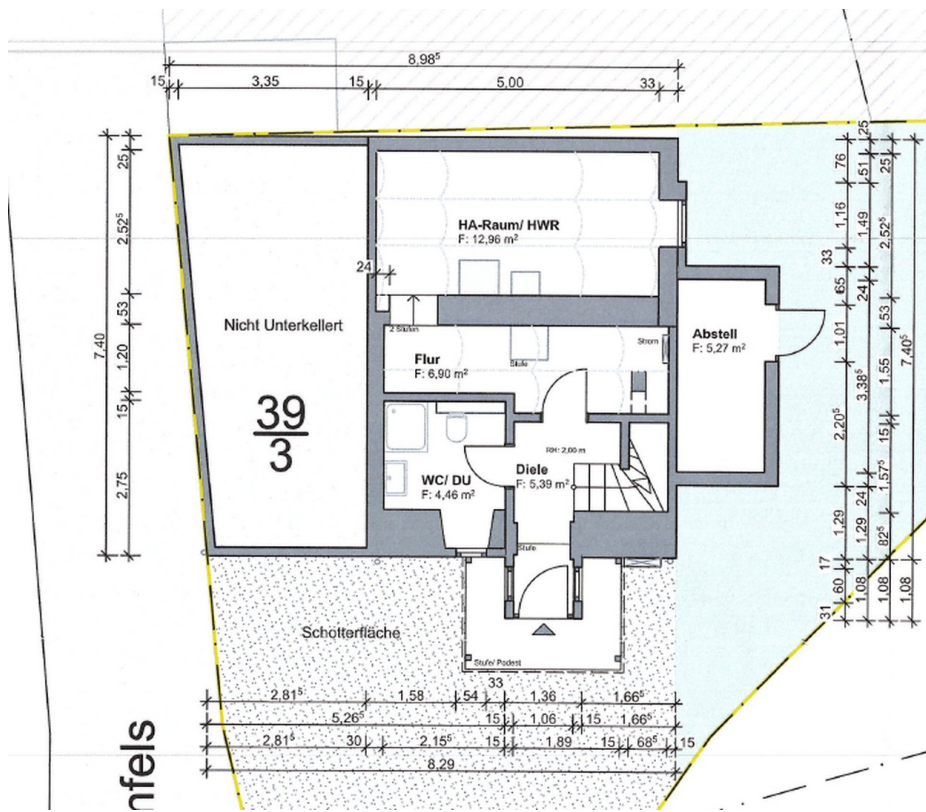
### Obergeschoss



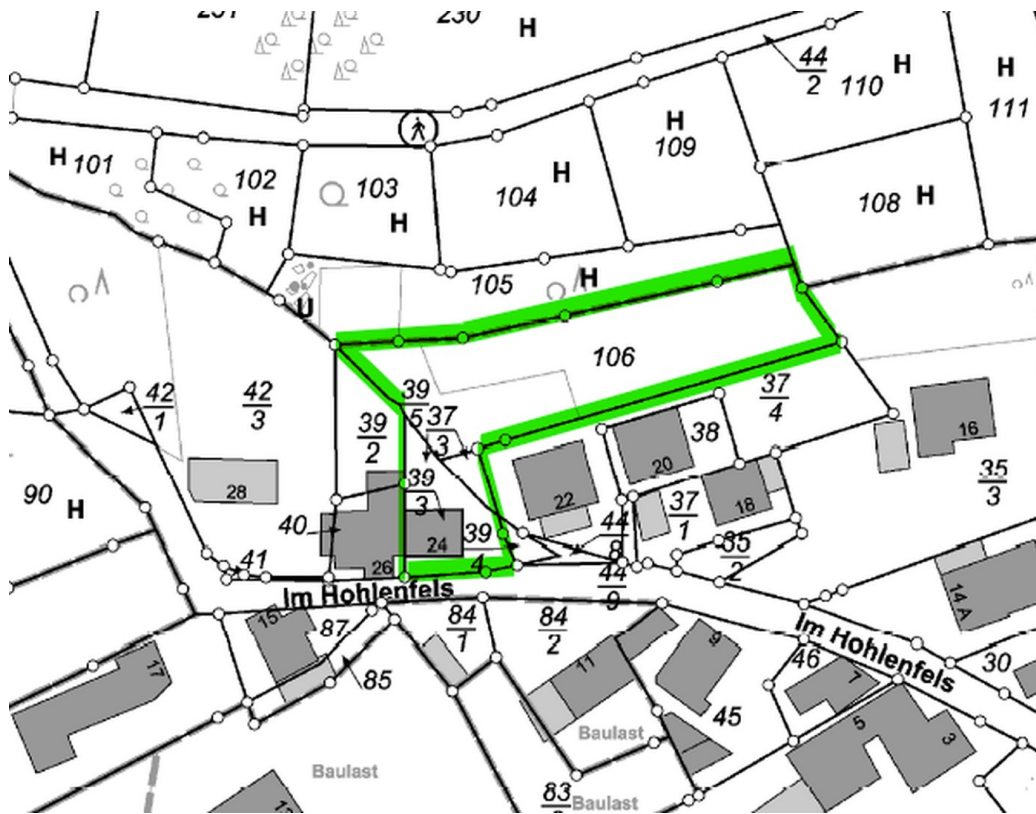
## Dachgeschoss

### Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Grundstück