

**Schauren**

Beaucoup d'espace, beaucoup de verdure,  
beaucoup de confort – une maison familiale  
moderne dans le cadre idyllique de Schauren !

*CODE DU BIEN: 25451065*



**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.005 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25451065   |
| Surface habitable     | ca. 160 m² |
| Pièces                | 4          |
| Chambres à coucher    | 3          |
| Salles de bains       | 2          |
| Année de construction | 1919       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 399.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Granulé              |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.11.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet               |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 120.50 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1919                                        |

CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modernes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in Schauren!!!

Inmitten der idyllischen Ortsgemeinde Schauren im Landkreis Birkenfeld (Rheinland-Pfalz) erwartet Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen. Die ländliche Lage bietet Erholung pur, kombiniert mit guter Anbindung an benachbarte Städte und Gemeinden.

Hier finden Sie Wohnen & Leben mit Wohlfühlfaktor:

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss: ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-Ess-Küchenbereich, ideal für Familienleben und gesellige Abende. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen ein, während Sie durch den direkten Zugang zur überdachten Terrasse den Innen- und Außenbereich perfekt miteinander verbinden können.

Ein modernes Gäste-WC mit Tageslicht und Urinal sowie ein praktischer Vorratsraum runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss finden Sie Privatsphäre und Rückzugsorte:

Über eine stilvolle alte Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon mit Gartenblick. Das moderne Tageslichtbad ist mit ebenerdiger Dusche, WC, Bidet und Waschbecken ausgestattet – ideal für die ganze Familie.

Mehr Platz im Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet neben einem weiteren modernen Tageslichtbad mit Badewanne auch einen großen Waschkraum, einen Kellerraum und ein Büro mit separatem Eingang – perfekt für Homeoffice, Gäste oder ein kleines Gewerbe. Zudem besteht direkter Zugang zur Garage.

Mit rund 2.005 m<sup>2</sup> Grundstück eröffnen sich zahlreiche Optionen: ob Tierhaltung, Gartenprojekte oder Freizeitgestaltung – hier ist vieles möglich. Zwei Terrassen, davon eine überdacht, sowie eine Hütte mit Strom- und Wasseranschluss (z.B. als Partyraum, Werkstatt, Stall oder Geräteraum) bieten zusätzlichen Raum für Ihre Ideen.

Mit rund 2.005 m<sup>2</sup> Grundstück eröffnen sich zahlreiche Optionen: ob Tierhaltung, Gartenprojekte oder Freizeitgestaltung – hier ist vieles möglich. Zwei Terrassen, davon

eine überdacht, sowie eine Hütte mit Strom- und Wasseranschluss (z.B. als Partyraum, Werkstatt, Stall oder Geräteraum) bieten zusätzlichen Raum für Ihre Ideen.

Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Leben – ein echtes Zuhause mit viel Platz und Möglichkeiten!!!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!!!

CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren

## Détails des commodités

Highlight dieses Einfamilienhauses:

- + saniert und modernisiert in den letzten Jahren: Dach, Wasser, Strom und v.m.
- + hochwertige Einbauküche mit Borakochfeld
- + 2020 Pelletsheizung & Solar (Warmwasser)
- + Heizung, Rollläden und Kamera können per App gesteuert werden
- + Fußbodenheizung
- + Zentralstaubsauger
- + integrierte Deckenbeleuchtung
- + großes Grundstück mit Zugang von hinten
- + große Holzhütte (Stromanschluss und Wasseranschluss möglich)
- + neben der Garage ist noch ein Büroraum (mit Elektroheizung beheizt) mit eigenem Zugang neben der Garage

Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

Flur mit Zugang zur weiteren Terrasse rechts neben dem Haus

Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse

1 Tageslicht-Gäste-WC mit Urinal

1 Vorratsraum mit kleinem Fenster

Obergeschoss:

Flur

1 Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon

2 Schlafzimmer

1 Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger Dusche

Kellergeschoss:

1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne

1 Waschküche

1 Kellerraum

1 Büro mit eigenem Zugang

Ausserhalb des Einfamilienhauses:

großer überdachte Terrasse

weitere Terrasse rechts neben dem Haus

große Grünfläche hinter dem Haus mit großer (Party-) Hütte (Strom und Wasser liegt schon)

**CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage in Schauren zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur aus. Umgeben von Wäldern und Wiesen, bietet die Gegend zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, ob für Spaziergänge, Radtouren oder andere Outdoor-Aktivitäten. Die weitläufige Landschaft ist ideal für Hobbygärtner und Tierhalter, die hier viel Platz für ihre Projekte und Tiere finden.

Trotz der ruhigen, ländlichen Atmosphäre ist Schauren gut an das Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und verschiedene Freizeitangebote sind gut erreichbar, wodurch das tägliche Leben bequem und unkompliziert bleibt.

Kurzum: Schauren ist der perfekte Ort für alle, die Ruhe, Natur und eine gute Anbindung an das Umland suchen.

Entfernungen (in ca.):

Morbach : 10 km

Idar-Oberstein: 16 km

Kempfeld Kita: 3,5 km

Kempfeld Grundschule: 3,7 km

**CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauren**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 120.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1919.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

CODE DU BIEN: 25451065 - 55758 Schauern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)