

**Schauren**

# Viel Platz, viel Grün, viel Zuhause – modernes Familienhaus in idyllischem Schauren!

????????? ??????????: 25451065



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 2.005 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25451065 - 55758 Schauren

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ??? ??????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???????? ????????? | 25451065   |
| ???????????        | ca. 160 m² |
| ?????????          | 4          |
| ?????????? ???     | 3          |
| ??????????         | 2          |
| ???? ????????????  | 1919       |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????        | 399.000 EUR                                                                           |
| ?????               | ???????????                                                                           |
|                     | ???????????????                                                                       |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????????????? | 2024                                                                                  |
| ?????????           | ???????                                                                               |
| ??????????????      |                                                                                       |
| ???????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ??????????: 25451065 - 55758 Schauren

?????????????? ???????????

|                                                  |                       |                                                                             |                |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                         | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                            | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                                 | ???????????           | ???????<br>?????????????<br>???????????                                     | 120.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 26.11.2034            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | D              |
| ???? ???????????                                 | ??????                | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1919           |

???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauern

?? ????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ??: 25451065 - 55758 Schauren

?? ???????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ?????????



???????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25451065 - 55758 Schauren

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ???? ????????? ???? ????????????

???????? ??????????: 25451065 - 55758 Schauren

## ??? ?????? ???????????

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!!!

??????? ????????: 25451065 - 55758 Schauren

??????????????? ??? ????????

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)

??????? ???????: 25451065 - 55758 Schauren

??? ??? ??? ??????????

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

??????? ?????????: 25451065 - 55758 Schauren

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25451065 - 55758 Schauren

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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