Schauren

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

Property ID: 25451065

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 160 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 2.005 m²

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

At a glance

Property ID	25451065
Living Space	ca. 160 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1919

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	26.11.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	120.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1919

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

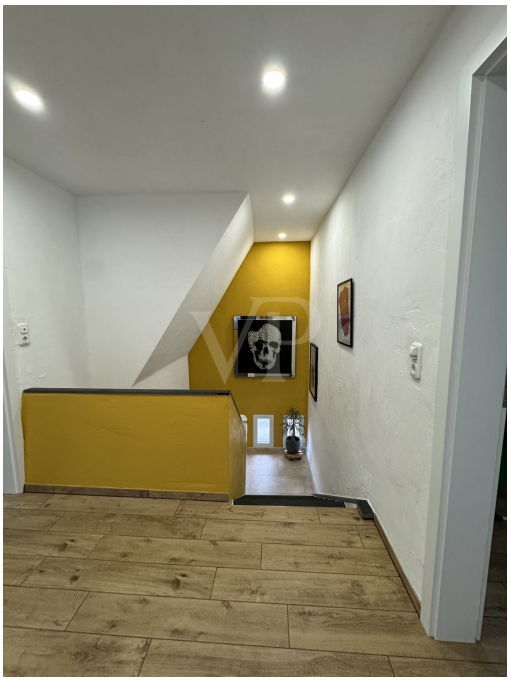
The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property



Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

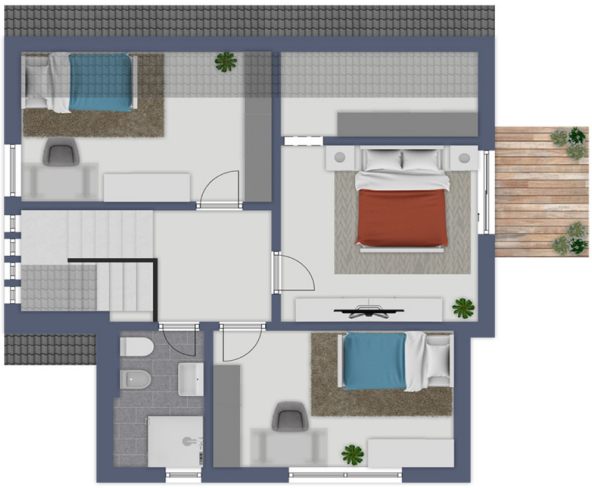
Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

The property

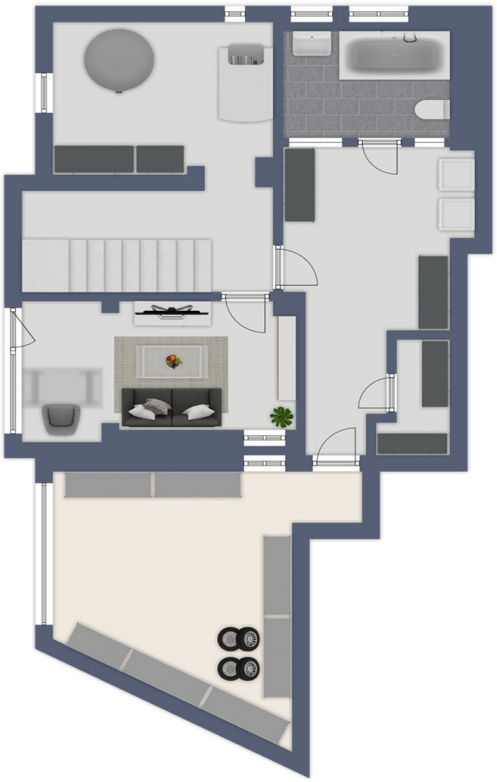
Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

Floor plans

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

A first 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 Waschraum, 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 m² 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 m² 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!!!

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

Details of amenities

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)

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

All about the location

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

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 120.50 kwh/(m²*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.

Property ID: 25451065 - 55758 Schauren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com