

Schauren

# Voll möbliertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit tollem Ausblick und top Ausstattung!

Objektnummer: 24145212



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

**KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 795 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24145212
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	175.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	106.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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





Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

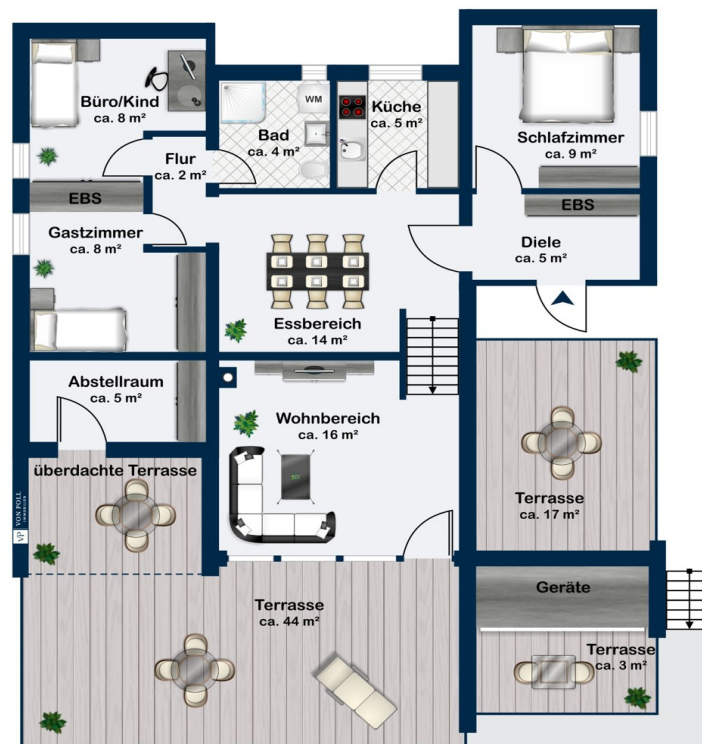
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauern

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauren

## Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 82m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Singles, Paare, kleine Familien und Ferienhausliebhaber. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmern, eignet sich die Immobilie ideal als gemütliches Zuhause oder als Rückzugsort für erholsame Urlaube. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Es wird voll möbliert angeboten, inklusive hochwertiger Möbel, einer Küche mit Einbauten, einer Waschmaschine, einem Trockner und einem Aufstellpool. Alle Haushaltsgeräte, sind Markengeräte. Ein Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise, die einen herrlichen Ausblick bietet und zum Verweilen im Freien einlädt. Die Immobilie befindet sich in einer ehemaligen Ferienhaussiedlung in ruhiger Lage und punktet mit einem großen Garten, mit einem Gartenhaus und Gartendusche. Ausreichend Abstellmöglichkeiten ergeben sich im separaten Abstellraum, sowie weiteren Abstellflächen neben der Terrasse und auf dem kleinen Kofferboden des Hauses. Für ausreichend Stellplätze ist ebenfalls gesorgt, denn es stehen drei freie PKW Parkplätze zur Verfügung. Für eine wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgen ein moderner Pelletofen von 2015, in jedem der Schlafzimmer und dem Badezimmer wurden 2021 moderne und programmierbare Elektro Einzelradiatoren installiert, zusätzlich gäbe es noch zwei Nachtspeicheröfen aus dem Baujahr. Für Warmwasser im Badezimmer und in der Küche sorgt ein neuer Durchlauferhitzer. Die Immobilie besticht durch ihre top gepflegte und helle Ausstrahlung. Die Doppelverglasten Holzfenster aus dem Jahr 1988 sorgen für gute Isolierung und die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus Komfort, Gemütlichkeit und eine angenehme Atmosphäre für seine Bewohner. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauren**

## Ausstattung und Details

- voll möbliert mit hochwertigen Möbeln, inkl. Küche, Waschmaschine, Trockner, Aufstellpool etc.
- Einbauschränke als Raumtrenner
- ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit einer Markise
- top gepflegt
- 3 PKW Stellplätze
- moderne und programmierbare Stromheizgeräte von 2021
- neuer Durchlauferhitzer für Badezimmer und Küche
- moderner Pelletofen von 2015
- Doppelverglaste Holzfenster aus 1988
- Laminat und Fliesen

**Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauren**

## Alles zum Standort

Die kleine Gemeinde Schauren liegt am Südhang einer Talsenke im nördlichen Hunsrück und gehört mit seinen knapp 450 Einwohnern zum Landkreis Cochem-Zell. Die Gemeinde ist gegliedert in den alten Ortskern, die ehemalige Ferienhaussiedlung und das Neubaugebiet . In 3 km Entfernung befindet sich der Ort Blankenrath, der als Grundzentrum dient und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs beherbergt. Die Stadt Zell an der Mosel, liegt in 10 km Entfernung mit Behörden, Schulen, diversen Einkaufsmöglichkeiten und dem Klinikum Mittelmosel. Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.



**Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauraen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Objektnummer: 24145212 - 56865 Schauren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44 Alzey  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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