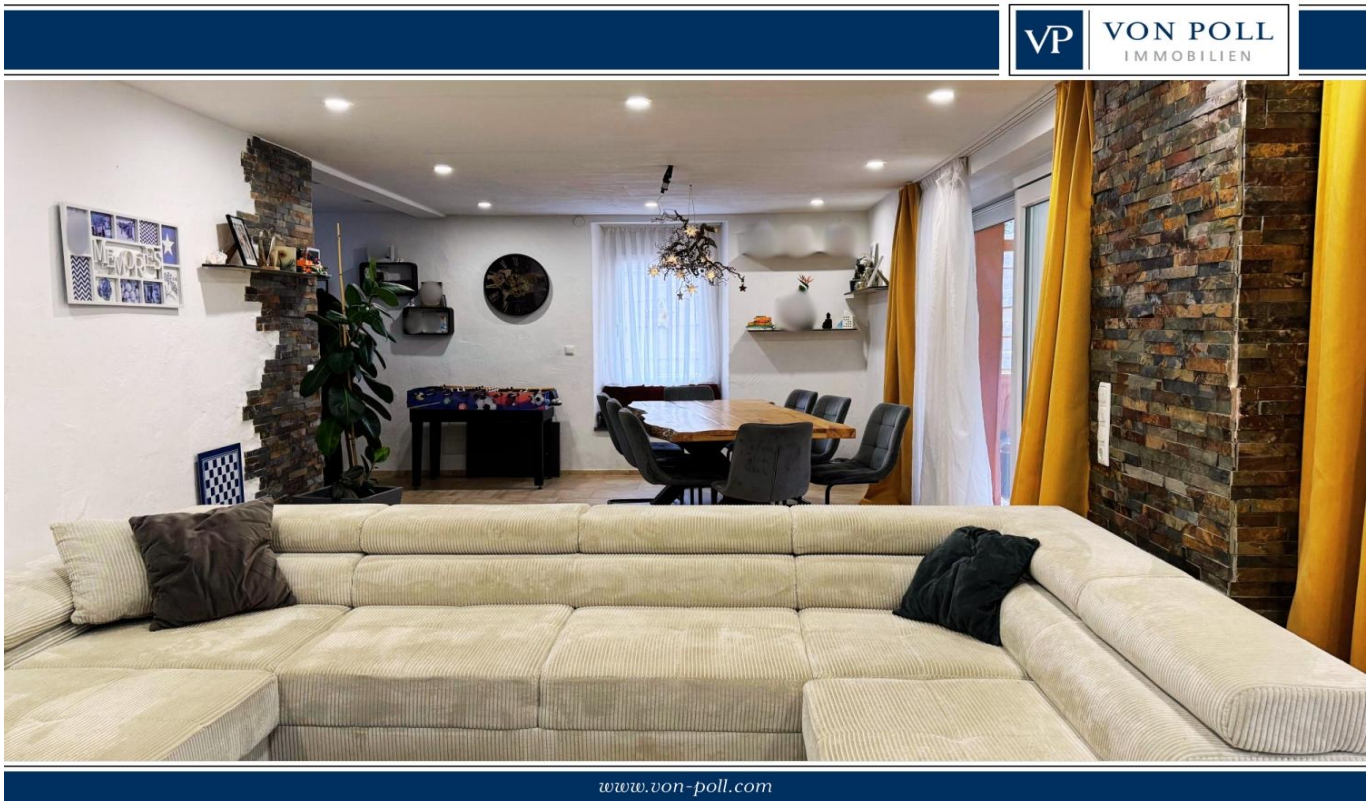
Schauren

Wohnen und Wohlfühlen: Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!!!

??????? ????????: 24451059



???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 2.005 m²

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

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

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ??? ?????

??????? ????????	24451059
?????????	ca. 160 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1919

???? ??????	495.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.11.2034
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	120.50 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1919

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

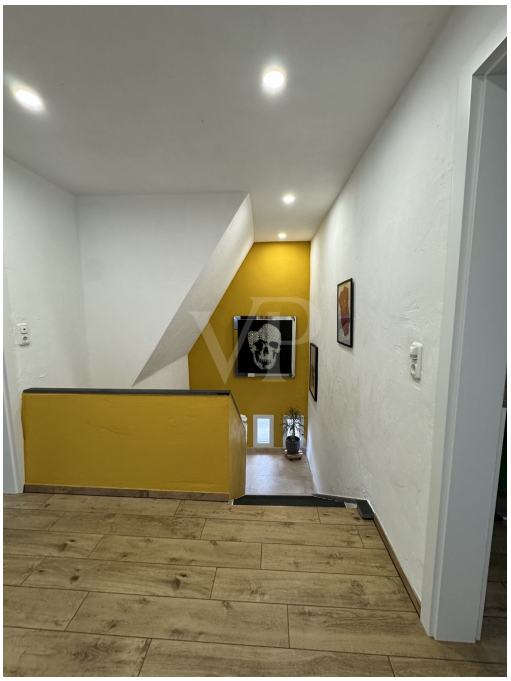
?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????



??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

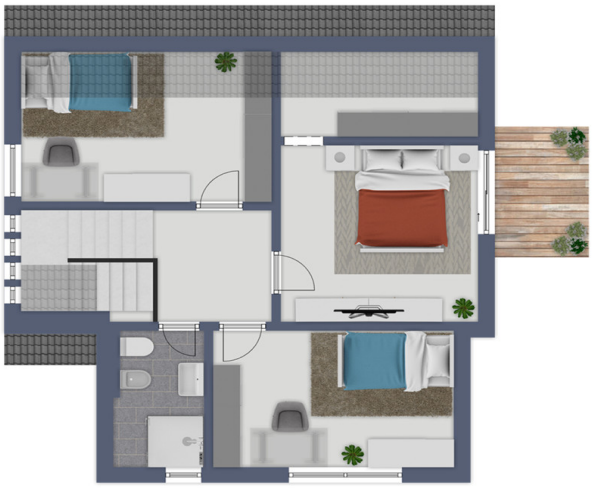
??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

?? ???????

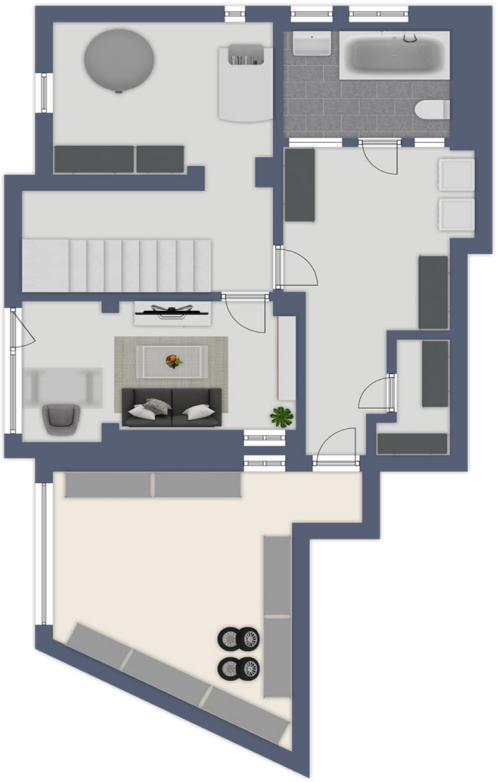
??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

??????

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in der beschaulichen Ortsgemeinde Schauren. Schauren ist eine ruhige, idyllische Gemeinde im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde liegt inmitten einer grünen Umgebung und eignet sich perfekt für Familien, Naturfreunde und Erholungssuchende. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität mit einer idealen Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit zu den benachbarten Gemeinden und Städten. Das Haus überzeugt mit ca. 160 m² Wohnfläche, einem großzügigen Grundstück von ca. 2.005 m² und moderner Ausstattung. Die Kombination aus Wohlfühlambiente und Nachhaltigkeit macht es ideal für Familien. Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück dieses Hauses: der offene und große Wohn-Ess-Küchenbereich. Dieser Bereich ist perfekt für Familien und alle, die gerne Gäste empfangen. Hier können Sie ungestört Zeit mit Ihren Liebsten verbringen und kulinarische Köstlichkeiten mit der hochwertigen Einbauküche zubereiten. Der direkte Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse und dem Garten macht es einfach, drinnen und draußen zu genießen – ideal für gesellige Abende oder entspannte Nachmittage im Freien. Dieser Bereich schafft eine einladende Atmosphäre, die das Zusammenkommen und Feiern fördert. Das moderne Tageslicht-Gäste-WC mit Urinal und der praktische Vorratsraum runden diese Etage perfekt ab. Eine wunderschöne alte Treppe führt ins Obergeschoss, wo Sie drei gemütliche Schlafzimmer erwarten. Eines der Schlafzimmer bietet sogar Zugang zu einem Balkon mit Blick in den Garten. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Waschbecken, WC und Bidet ausgestattet und sorgt für Komfort und Bequemlichkeit. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort für die ganze Familie! Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres modernes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, ein großer Waschraum, ein Kellerraum und noch ein Büroraum, der auch einen separaten Eingang neben der Garage hat. Von diesem Geschoss aus haben Sie auch direkten Zugang zur Garage. Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Tierhaltung, Gartenprojekte und Freizeitaktivitäten. Zwei Terrassen – eine davon überdacht – laden zum Verweilen ein, und die praktische Hütte mit Strom- und Wasseranschluss eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Partyhütte, Werkstatt, Stall oder Lagerraum für Gartengeräte. Moderne Extras machen das Leben hier besonders komfortabel: Ein Zentralstaubsauger erleichtert die Hausarbeit, während die umweltfreundliche Pelletheizung und die Solar-Anlage für Warmwasser (beides 2020 eingebaut) für niedrige Energiekosten und Nachhaltigkeit sorgen. Mit viel Platz, moderner Technik und einer idealen Umgebung für Tierhaltung und Gartenliebhaber bietet dieses Haus alles, was Sie sich wünschen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Schauren!!! Sehr gerne stellen wir Ihnen dieses Haus persönlich vor!!!

??????? ????????: 24451059 - 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)

??????? ????????: 24451059 - 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

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

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

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. ROVISIONSHINWEIS: 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.

??????? ????????: 24451059 - 55758 Schauren

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

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

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com