Ellern

# Provisionsfrei: KfW 40 Doppelhaushälfte mit QNG-Siegel – modern, hochwertig & energieeffizient

***Objektnummer: 25416022***

**KAUFPREIS:** 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 368 m²

**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**


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

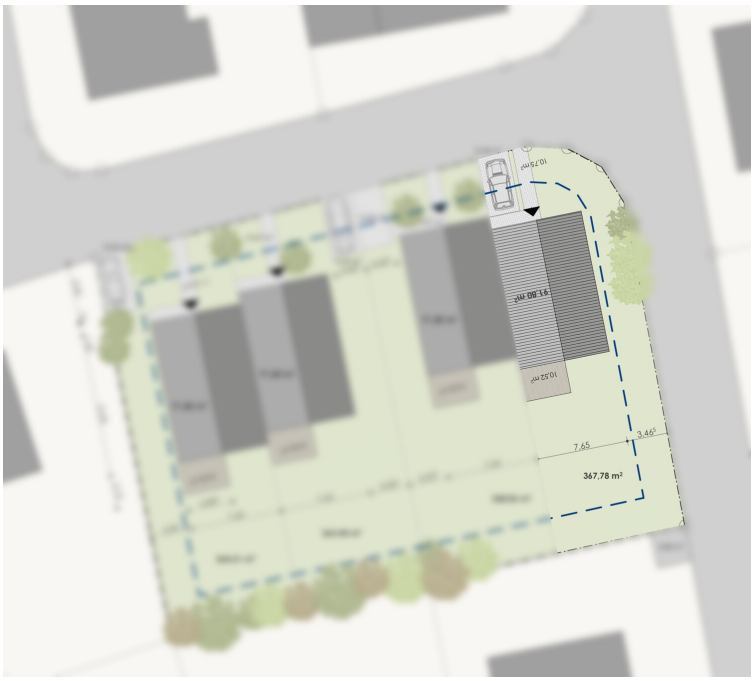
**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**

# Auf einen Blick

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektnummer | 25416022 | Kaufpreis | 399.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 132 m² | Haus | Doppelhaushälfte |
| Zimmer | 5 | | |

**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**

# Die Immobilie

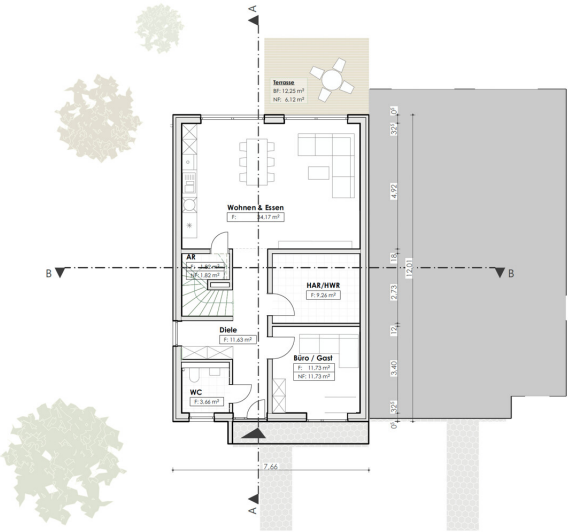


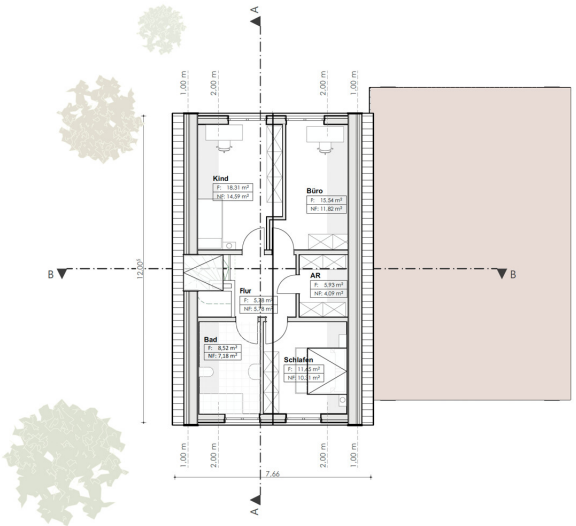
**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**

# 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: 25416022 - 55497 Ellern**

# Ein erster Eindruck

In ruhiger, grüner Lage von Ellern (Hunsrück) entstehen auf einem ca. 1.463 m² großen Grundstück
zwei hochwertige Doppelhäuser mit insgesamt vier modernen Wohneinheiten.
Die Häuser werden schlüsselfertig in solider Massivbauweise erstellt, erfüllen die aktuellen GEG-Standards
und bieten energieeffiziente Haustechnik, durchdachte Grundrisse sowie hochwertige Ausstattung.
Dank der großzügigen Grundstücksanteile, der sonnigen Terrassen/Balkone und der modernen Architektur
eignen sich die Häuser ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Highlights im Überblick

- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Photovoltaikanlage pro Haus
- Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (RC 2) mit elektrischen Rollläden
- Smart-Home-fähige Elektroinstallation
- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett/Designbelag bis 60 €/m², Fliesen bis 50 €/m²)
- Sanitärausstattung von Markenherstellern (Duravit o. gleichwertig)
- Terrasse mit WPC-Dielen oder Balkon mit Edelstahlgeländer
- Eigener Stellplatz pro Einheit (gepflastert)

Eckdaten je Doppelhaushälfte

- Kaufpreis: ab 399.000 €
- Wohnfläche: ca. 132 m² (nach WoFlV)
- Grundstücksanteil: ca. 365 m²
- Zimmer: 4–5
- Badezimmer: 1–2, plus Gäste-WC
- Terrasse/Balkon: je nach Hausvariante
- Stellplatz: 1 Pkw-Stellplatz (inklusive)
- Bauweise: Massivbau nach GEG 2020
- Bezugsfertig: nach Vereinbarung

**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**

# Ausstattung und Details

Bauweise:
• Bodenplatte und Geschossdecken aus Stahlbeton
• Außenwände: 24 cm Hohllochziegel mit Wärmedämmung
• Innenwände: Kalksandstein (24/17,5/11,5 cm)
• Walmdach mit Betondachsteinen in Anthrazit
Fenster & Türen:
• 3-fach verglaste Fenster, außen anthrazit, innen weiß
• RC 2 Sicherheitsbeschläge, abschließbare Griffe
• Elektrische Rollläden
• Haustür aus Aluminium mit 3-fach Verriegelung
Innenausbau:
• Fußbodenheizung in allen Räumen
• Bodenbeläge nach Wahl (Parkett, Designbelag, Fliesen)
• Hochwertige Bäder mit Markenkeramik
• Terrassen mit rutschhemmenden WPC-Dielen
• Balkonvarianten mit Edelstahlgeländer oder gemauerter Brüstung
Haustechnik:
• Luft/Wasser-Wärmepumpe
• Photovoltaikanlage
• Zentrale Lüftungsanlage
• Smart-Home-Steuerung für Heizung, Beleuchtung,
Beschattung
• Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard – ermöglicht attraktive Förderprogramme (KfW-Kredit 297/298)
• QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude): zertifiziert besonders hohe ökologische, energetische und bautechnische Standards und ist Voraussetzung für die höchste KfW-Förderstufe
Sonstiges
• Bezugsfertige Übergabe inkl. Endreinigung
• Individuelle Grundrissänderungen vor Baubeginn möglich
• Kaufpreis inkl. Stellplatz
Fazit
Dieses Neubauprojekt vereint hochwertige Bauqualität, modernes Design und energieeffiziente Technik in idyllischer Lage.
Ob als Eigenheim oder als sichere Kapitalanlage – die Doppelhaushälften in Ellern sind eine Investition in Wohnkomfort und Zukunft.

**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**

# Alles zum Standort

Ellern (Hunsrück) liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis, Rheinland-Pfalz, und bietet eine ideale Kombination aus
naturnahem Wohnen und guter Anbindung.
Infrastruktur & Nahversorgung:
• Kita Ellern – fußläufig erreichbar
• Grundschule Argenthal (ca. 4 km) – Schulbusanbindung
• Weiterführende Schulen in Simmern und Rheinböllen
• Einkaufsmöglichkeiten in Rheinböllen (ca. 8 km) und Simmern (ca. 10 km)
• Bäckerei, Metzgerei und Gastronomie im Ort

Freizeit & Natur:
• Direkt am Naturpark Soonwald-Nahe – Wander- & Radwege
• Freibad Rheinböllen – ca. 8 Minuten Fahrt
• Hochwildschutzpark Rheinböllen
• Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine

Verkehrsanbindung:
• A61 in wenigen Minuten erreichbar
• Koblenz: ca. 40 Min.
• Mainz: ca. 45 Min.
• Frankfurt Flughafen: ca. 60 Min.

**Objektnummer: 25416022 - 55497 Ellern**

# Weitere Informationen

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: 25416022 - 55497 Ellern**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com