

Ediger-Eller

# Gepflegtes Reihenhaus mit persönlichem Charme

Objektnummer: 26347512



**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26347512 - 56814 Ediger-Eller**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26347512 - 56814 Ediger-Eller**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26347512</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>289.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 155 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>		

Objektnummer: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26347512 - 56814 Ediger-Eller**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Reihenhaus überzeugt durch seinen warmen, gewachsenen Charakter und viel nutzbaren Wohnraum. Das große Wohnzimmer mit indirekter Deckenbeleuchtung, gemütlicher Polsterlandschaft und Aquarium als Blickfang bietet Platz für die ganze Familie, ein rustikaler Rundbogen führt weiter in den Wohnbereich. Die Küche mit klassischer Einbauzeile, Fliesenspiegel und dekorativen Holzelementen strahlt Gemütlichkeit aus. Bad und Gäste-WC sind funktional gestaltet, ein Kinderzimmer mit liebevoller Wandgestaltung rundet das Raumangebot ab. Der Garten mit blühendem Rosenspalier und Blick auf die Nachbarschaft lädt zum Verweilen ein. Ediger-Eller liegt malerisch direkt an der Mosel im Landkreis Cochem-Zell, bekannt für seine Weinberge, das historische Ortsbild und die Nähe zu Cochem – ein beliebter Ort für Familien und Weinliebhaber gleichermaßen.

**Objektnummer: 26347512 - 56814 Ediger-Eller**

## **Alles zum Standort**

Ediger-Eller, eingebettet in die malerische Mosellandschaft, besticht als charmante Weinbaugemeinde mit einer stabilen, familienfreundlichen Gemeinschaft. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Infrastruktur, die besonders Familien ein sicheres und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Nachbarschaft und Gemeinschaft großgeschrieben werden. Die Nähe zur Kreisstadt Cochem gewährleistet zudem eine gute Anbindung an weiterführende Schulen und medizinische Versorgung, während die sanften Moselhänge und Weinberge Raum für erholsame Freizeitmomente bieten.

Die Ortsmitte von Ediger-Eller präsentiert sich als lebendiger und zugleich behaglicher Lebensmittelpunkt für Familien. Hier finden sich traditionelle Weingüter und liebevoll gepflegte Dorfhäuser, die den besonderen Charakter des Ortes unterstreichen. Die ruhige und sichere Umgebung lädt Kinder zum unbeschwertem Spielen ein, während Eltern die Vorzüge einer intakten Dorfgemeinschaft genießen. Die harmonische Verbindung von Natur, Kultur und ländlicher Lebensqualität macht Ediger-Eller zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Zukunft legen.

Für Familien bietet Ediger-Eller eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Ediger-Eller sowie die St. Martinus-Schule sind nur etwa eine Minute zu Fuß erreichbar, ebenso wie zwei Kindergärten, die in nur zwei Minuten bequem zu erreichen sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in nur ein bis zwei Minuten Fußweg, während das Bürgerhaus als kulturelles Zentrum in zwei Minuten erreichbar ist. Für entspannte Stunden im Grünen laden mehrere Parks in einem Radius von fünf bis dreizehn Minuten Fußweg ein. Die medizinische Versorgung ist durch einen Zahnarzt in etwa 15 Minuten zu Fuß gesichert, während weiterführende ärztliche Betreuung in der nahegelegenen Kreisstadt gewährleistet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in fünf bis neun Minuten Fußweg sowie zwei Bahnhöfe in etwa 15 bis 16 Minuten Fußweg gewährleistet, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Auto ermöglicht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Ediger-Eller eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle, exzellenter Nahversorgung und einer starken Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

**Objektnummer: 26347512 - 56814 Ediger-Eller**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Maximilian Heyden**

---

**Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun**

**Tel.: +49 6762 - 90 42 237**

**E-Mail: [hunsrueck@von-poll.com](mailto:hunsrueck@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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