

Ellern

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

*Objektnummer: 25416019*



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 365 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern

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

**Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25416019	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	5		

Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern

## Die Immobilie



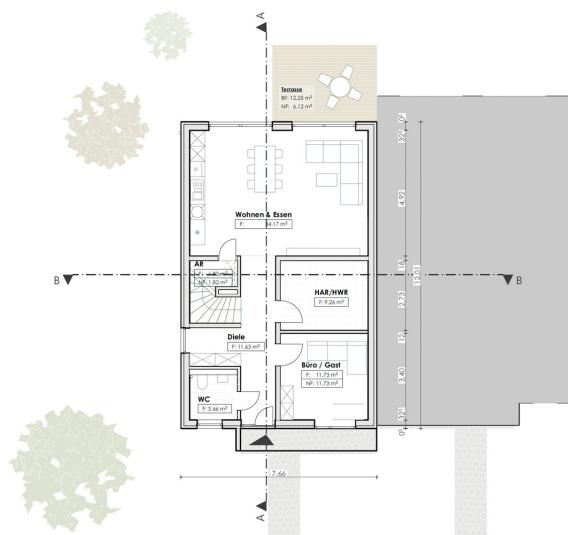
Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern

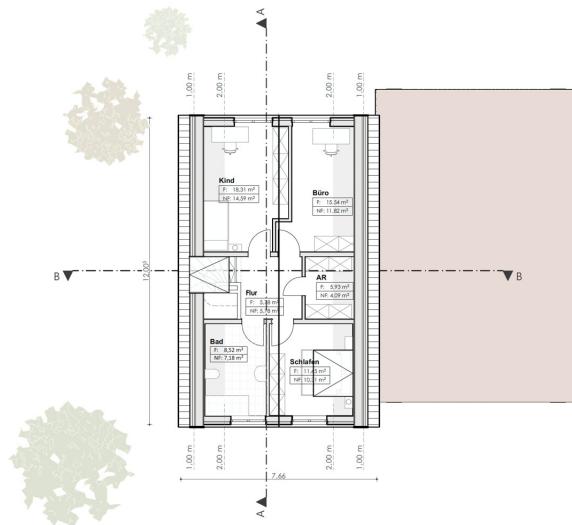
## Die Immobilie



Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern

## Grundrisse





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

Objektnummer: 25416019 - 55497 Ellern

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, grüner Lage von Ellern (Hunsrück) entstehen auf einem ca. 1.463 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, Fliesen bis 50 €/m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup> (nach WoFlV)
- Grundstücksanteil: ca. 365 m<sup>2</sup>
- 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: 25416019 - 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: 25416019 - 55497 Ellern**

## Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Ellern liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Rhein-Hunsrück-Kreises und bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und gleichzeitig guter regionaler Anbindung. Umgeben von Wäldern und weitläufigen Naturflächen profitieren Bewohner hier von einem ruhigen, familienfreundlichen Umfeld mit hohem Erholungswert.

Ellern grenzt unmittelbar an den Naturpark Soonwald-Nahe und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge in nahezu unberührter Natur. Die Umgebung steht für Entschleunigung ohne Verzicht auf eine solide Infrastruktur.

### Infrastruktur und Nahversorgung

Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort. Die Grundschule ist im nahegelegenen Argenthal (ca. 4 km) angesiedelt und über den öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Weiterführende Schulen stehen unter anderem in Simmern und Rheinböllen zur Verfügung.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den benachbarten Städten Rheinböllen (ca. 8 km) und Simmern (ca. 10 km). Diese sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

### Freizeit und Lebensqualität

Neben der unmittelbaren Naturlage profitieren Bewohner von einem aktiven Vereinsleben in der Region. Sport- und Freizeitangebote sowie attraktive Ausflugsziele wie das Freibad Rheinböllen oder der Hochwildschutzpark sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen.

### Verkehrsanbindung

Die nahegelegene Autobahn A61 ermöglicht eine sehr gute überregionale Erreichbarkeit. Koblenz ist in rund 40 Minuten erreichbar, Mainz in etwa 45 Minuten. Der Flughafen Frankfurt liegt rund eine Stunde entfernt und macht den Standort auch für Berufspendler und Vielreisende attraktiv.

### Fazit

Ellern ist der ideale Standort für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig nicht auf eine gut ausgebauten Infrastruktur verzichten möchten. Die Kombination aus Natur, Wohnqualität und verkehrsgünstiger Lage macht den Ort besonders attraktiv für Familien ebenso wie für anspruchsvolle Eigennutzer.

Objektnummer: 25416019 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25416019 - 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](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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