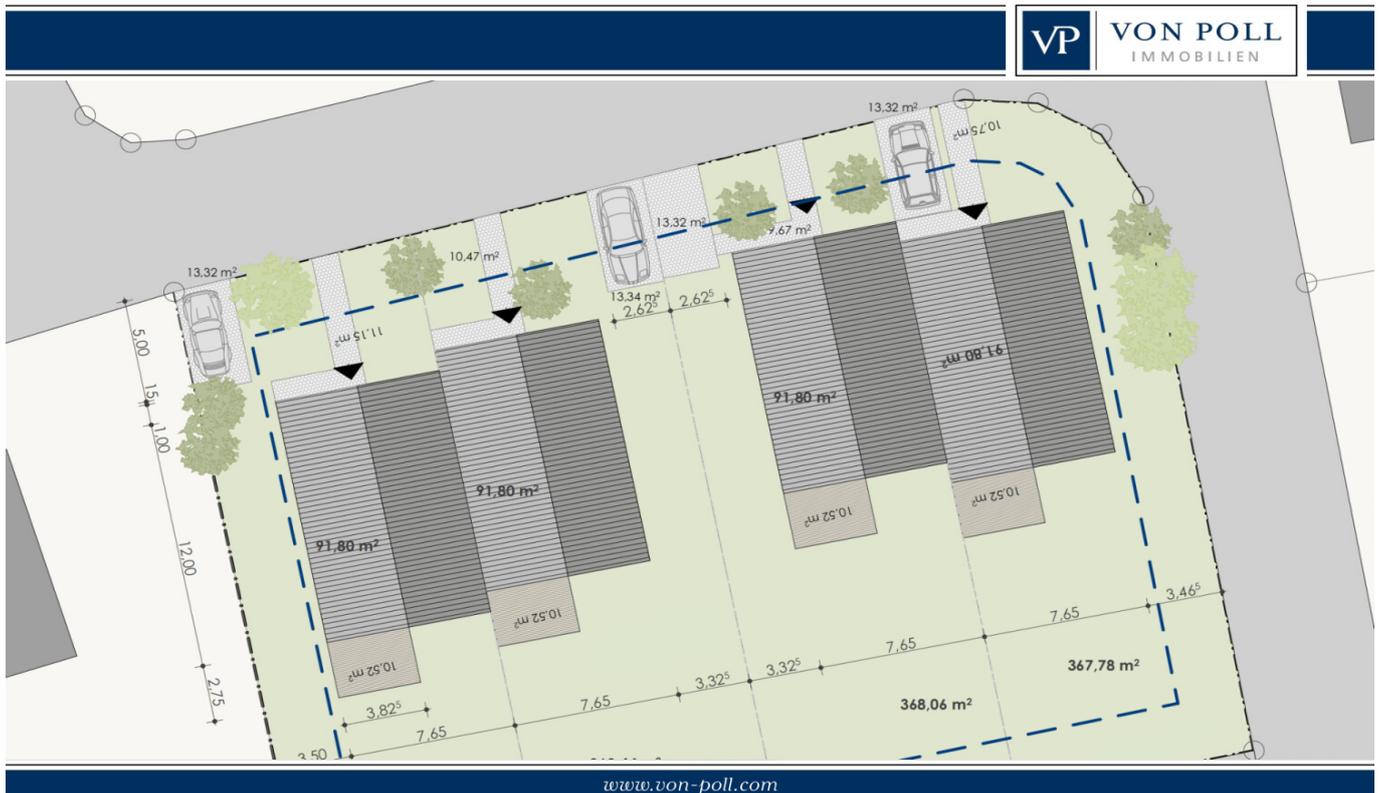


Ellern

# Exklusiv & provisionsfrei: Doppelhaushälfte in Ellern, ca. 132 m<sup>2</sup>, modern & hochwertig- Haus D

Property ID: 25416022



**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 368 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

- At a glance
- The property
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

## At a glance

Property ID	25416022	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>		
Rooms	5		



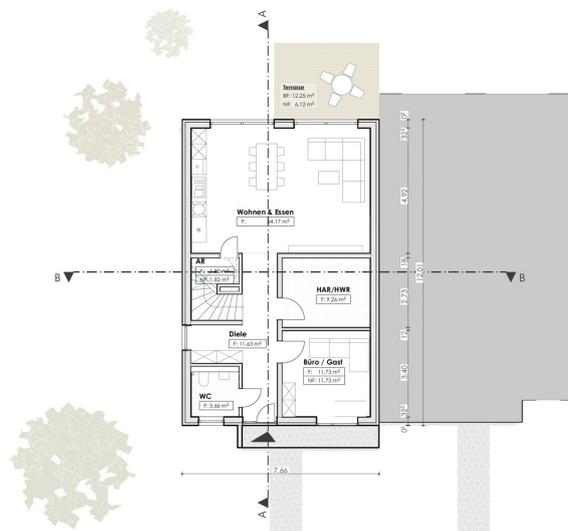
Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

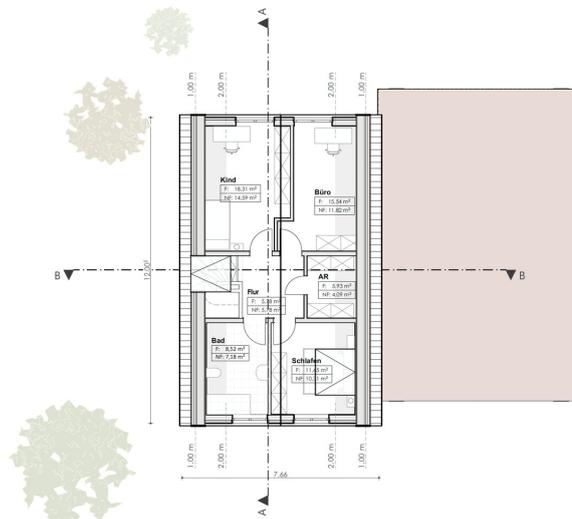
## The property



Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

## A first impression

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 WoFIV)
- 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
- Bezugfertig: nach Vereinbarung

Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

## Details of amenities

### 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

### Sonstiges

- Bezugfertige 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.

Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

## All about the location

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.

Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

## Other information

**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.

Property ID: 25416022 - 55497 Ellern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Seichter

---

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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