

Ediger-Eller

# Modernisierte Stadtwohnung im Shabby-Chic-Stil

Property ID: 26347505



**PURCHASE PRICE: 196.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26347505</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>196.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Ground floor</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1965</b>		

Property ID: 26347505 - 56814 Ediger-Eller

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>13.09.2035</b>	Final Energy Demand	<b>95.00 kWh/m²a</b>
		Energy efficiency class	<b>C</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1965</b>

Property ID: 26347505 - 56814 Ediger-Eller

## The property



**Property ID: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

## **A first impression**

**Diese liebevoll im Shabby-Chic-Stil eingerichtete Eigentumswohnung überzeugt durch ihren hochwertigen, gepflegten Zustand: Eine moderne Einbauküche mit Retro-Kühlschrank in Pastellgrün, ein helles Bad mit bodengleicher Dusche und durchdachte Stauraumlösungen im Eingangsbereich sorgen für zeitgemäßen Komfort. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Dielenboden und Pariser Wanddekor schafft eine wohnliche, individuelle Atmosphäre, das Schlafzimmer mit schmiedeeisernem Bett rundet das stimmige Gesamtkonzept ab. Die Wohnung ist gepflegt, bezugsfertig und ideal für alle, die Wert auf Wohnkomfort ohne Renovierungsaufwand legen. Ediger-Eller liegt in einer der schönsten Flussschleifen der Mosel, umgeben von Steillagen-Weinbergen und geprägt von malerischen Fachwerkgassen, mit guter Anbindung an Cochem und Zell. Ein attraktives Angebot für Liebhaber ruhiger Moselorte mit hoher touristischer Anziehungskraft.**

**Property ID: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

## All about the location

Ediger-Eller besticht als idyllische Moselgemeinde durch ihren naturnahen Charme und eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, die Lebensqualität und Geborgenheit in einzigartiger Weise verbindet. Trotz der überschaubaren Größe profitiert die Gemeinde von einer harmonischen Infrastruktur, die das Leben inmitten der malerischen Weinberge und historischen Kulisse bereichert. Die Nähe zu größeren Orten wie Cochem ermöglicht den Zugang zu weiterführenden Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, während die ländliche Umgebung Sicherheit und eine behütete Umgebung für Familien garantiert.

Im Herzen von Ediger-Eller finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch eine enge Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft Raum für persönliche Begegnungen und ein vertrauensvolles Miteinander, das gerade für Kinder und Eltern wertvoll ist. Hier wachsen Kinder in einer Umgebung auf, die von Ruhe, Natur und einer starken Verbundenheit zur Region geprägt ist – ideale Voraussetzungen für eine behütete und glückliche Kindheit.

Die Bildungslandschaft vor Ort überzeugt mit einer Grundschule sowie der St. Martinus-Schule, die fußläufig in nur einer Minute erreichbar sind, ergänzt durch nahegelegene Kindergärten, die in zwei Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen Familien eine stressfreie Organisation des Alltags und schaffen Sicherheit für die Kleinsten. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Praxen und Zahnärzte, die in etwa 15 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine verlässliche medizinische Versorgung gewährleisten. Freizeitaktivitäten kommen in Ediger-Eller ebenfalls nicht zu kurz: Sportanlagen und Spielplätze liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Kindern Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen. Das Bürgerhaus als kulturelles Zentrum sowie mehrere Parks in fußläufiger Entfernung laden zu gemeinschaftlichen Veranstaltungen und erholsamen Stunden im Grünen ein. Für die tägliche Mobilität stehen mehrere Bushaltestellen in fünf bis neun Minuten Fußweg zur Verfügung, während der Bahnhof Ediger-Eller in etwa 16 Minuten erreichbar ist und eine komfortable Anbindung an die umliegenden Regionen bietet.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Lebensweise legen, präsentiert sich Ediger-Eller als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die Kombination aus kurzen Wegen, einer lebendigen Gemeinschaft und der idyllischen Moselumgebung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für das familiäre Wohnglück.

**Property ID: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Maximilian Heyden**

---

**Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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