Ellern

Sin comisiones: Casa adosada KfW 40 con sello QNG: moderna, de alta calidad y energéticamente eficiente

Número de propiedad: 25416020

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 132 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 363 m^2

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

- De un vistazo
- La propiedad
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

De un vistazo

Número de propiedad	25416020
Superficie habitable	ca. 132 m²
Habitaciones	5

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

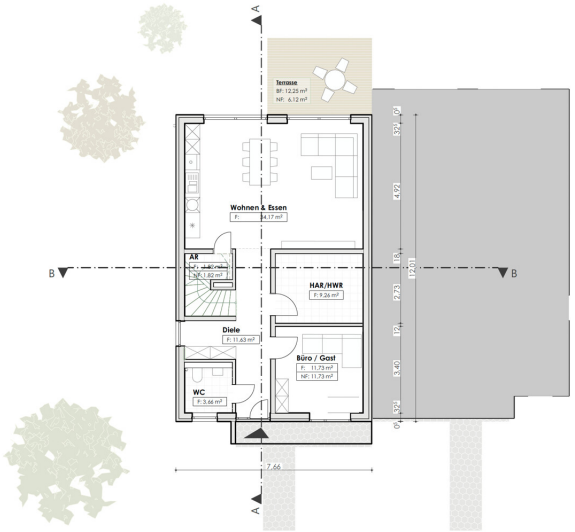
La propiedad

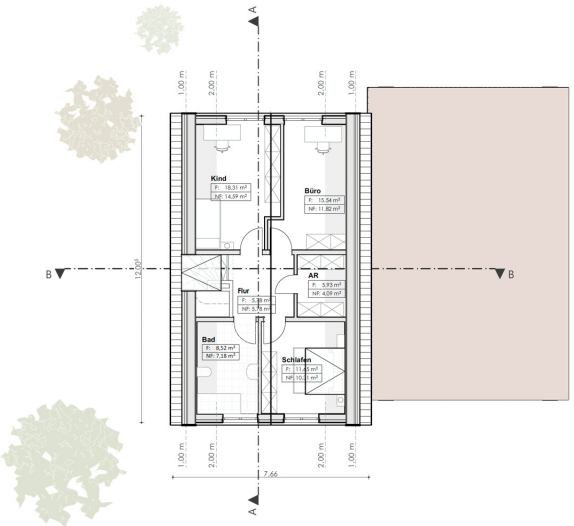
Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

La propiedad

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

Una primera impresión

En una zona tranquila y verde de Ellern (Hunsrück), se están construyendo dos casas adosadas de alta calidad con un total de cuatro modernas unidades residenciales en una parcela de aproximadamente 1463 m². Las casas se construyen llave en mano con mampostería sólida, cumplen con las normas GEG vigentes y ofrecen tecnología de construcción energéticamente eficiente, planos de planta bien diseñados y acabados de alta calidad. Gracias a las amplias parcelas, las soleadas terrazas y balcones, y la arquitectura moderna, las casas son ideales para familias, parejas o inversores. Resumen de los aspectos más destacados: • Construcción sólida con sistema compuesto de aislamiento térmico exterior • Sistema fotovoltaico por casa • Bomba de calor aire/agua con calefacción por suelo radiante • Ventanas de PVC con triple acristalamiento (RC 2) con persianas eléctricas • Instalación eléctrica compatible con Smart Home • Suelos de alta calidad (parquet/suelos de diseño hasta 60 €/m², baldosas hasta 50 €/m²) • Sanitarios de fabricantes de marca (Duravit o equivalente) • Terraza con tarima de WPC o balcón con barandilla de acero inoxidable • Plaza de aparcamiento privada por unidad (pavimentada) Datos clave por casa adosada: • Precio de compra: desde 399.000 € • Superficie habitable: aprox. 132 m² (según la Ordenanza alemana sobre espacios habitables) • Superficie de la parcela: aprox. 365 m² • Habitaciones: 4–5 • Baños: 1–2, más aseo de invitados • Terraza/balcón: según la variante de la casa • Aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento (incluida) • Construcción: Construcción sólida según la Ley de Energía de la Construcción Alemana (GEG) 2020 • Listo para ocupar: con cita previa

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25416020 - 55497 Ellern

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nina Seichter

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com