

#### **Ellern**

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

Número de propiedad: 25416020



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132  $\mathrm{m}^2$  • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 363  $\mathrm{m}^2$ 



- 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



## De un vistazo

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

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares



# La propiedad





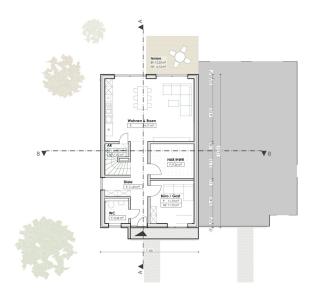


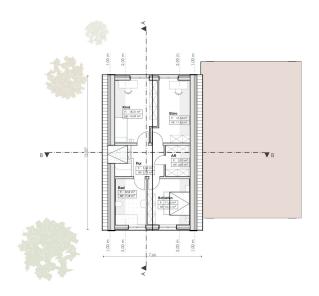
# La propiedad





# 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.



## Una primera impresión

In ruhiger, grüner Lage von Ellern (Hunsrück) entstehen auf einem ca. 1.463 m² 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 €/m², Fliesen bis 50 €/m²)
- 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 m² (nach WoFIV)

• Grundstücksanteil: ca. 365 m²

• 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



### 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.



### 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.



### 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.



### 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