Ellern

Sans commission : Maison jumelée KfW 40 avec label QNG – moderne, de haute qualité et écoénergétique

CODE DU BIEN: 25416019

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 132 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 365 m^2

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416019	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 132 m²	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	5		

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

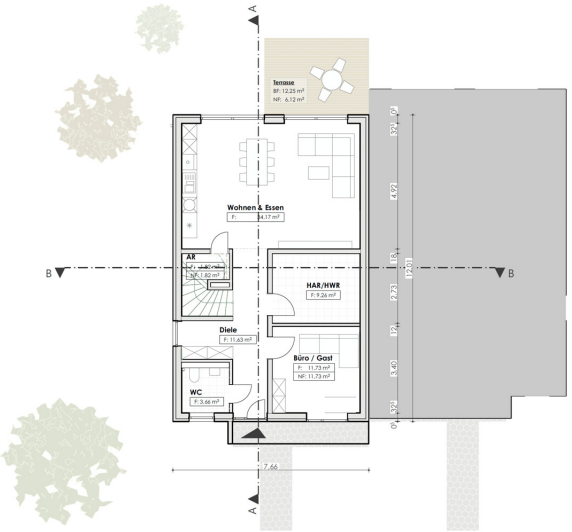
La propriété

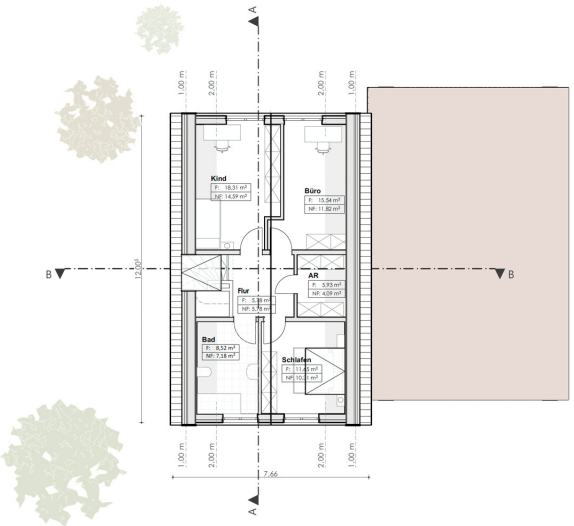
CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

La propriété

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

Une première impression

Dans un cadre verdoyant et paisible à Ellern (Hunsrück), deux maisons jumelées de standing, totalisant quatre logements modernes, sont en construction sur un terrain d'environ 1 463 m². Livrées clés en main, ces maisons en maçonnerie traditionnelle répondent aux normes GEG en vigueur et offrent des prestations de haute qualité : technologies de construction écoénergétiques, plans bien conçus, équipements et finitions haut de gamme. Grâce à leurs généreux terrains, leurs terrasses/balcons ensoleillés et leur architecture moderne, elles conviennent parfaitement aux familles, aux couples ou aux investisseurs. Points forts en bref : • Construction robuste avec isolation thermique extérieure composite • Système photovoltaïque par maison • Pompe à chaleur air/eau avec chauffage au sol • Fenêtres PVC triple vitrage (RC 2) avec volets roulants électriques • Installation électrique compatible domotique • Revêtements de sol haut de gamme (parquet/revêtement design jusqu'à 60 €/m², carrelage jusqu'à 50 €/m²) • Sanitaires de marques reconnues (Duravit ou équivalent) • Terrasse avec lames en composite bois ou balcon avec garde-corps en inox • Place de parking privative par logement (allée) Données clés par maison jumelée : • Prix d'achat : à partir de 399 000 € • Surface habitable : env. 132 m² (selon la réglementation allemande sur les surfaces habitables) • Superficie du terrain : env. 365 m² • Chambres : 4 à 5 • Salles de bain : 1 à 2, plus WC invités • Terrasse/balcon : selon le modèle de maison • Parking : 1 place (incluse) • Construction : Construction robuste conforme à la loi allemande sur la performance énergétique des bâtiments (GEG) 2020 • Disponible : sur demande

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25416019 - 55497 Ellern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Seichter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com