

Ellern

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

CODE DU BIEN: 25416020



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 363 m²

CODE DU BIEN: 25416020 - 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: 25416020 - 55497 Ellern

## En un coup d'œil

|                   |            |              |                  |
|-------------------|------------|--------------|------------------|
| CODE DU BIEN      | 25416020   | Prix d'achat | 399.000 EUR      |
| Surface habitable | ca. 132 m² | Type de bien | Maisons jumelles |
| Pièces            | 5          |              |                  |

CODE DU BIEN: 25416020 - 55497 Ellern

## La propriété

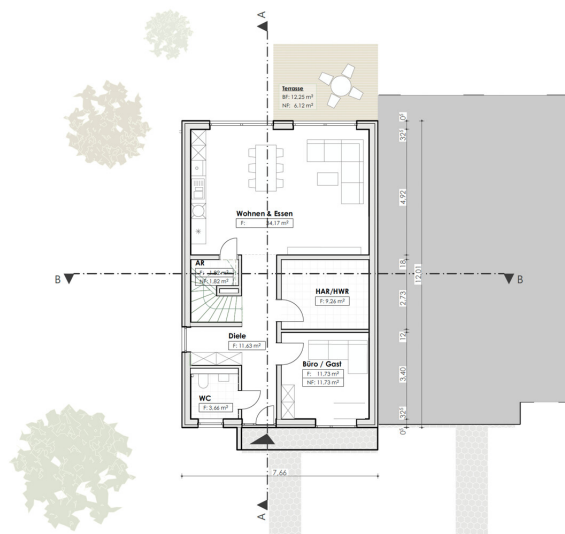


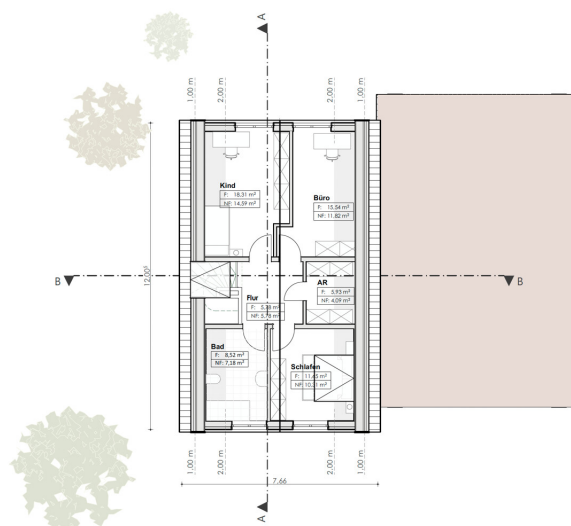
CODE DU BIEN: 25416020 - 55497 Ellern

## La propriété



## Plans d'étage





CODE DU BIEN: 25416020 - 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 m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>, carrelage jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup>) • 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 m<sup>2</sup> (selon la réglementation allemande sur les surfaces habitables) • Superficie du terrain : env. 365 m<sup>2</sup> • 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: 25416020 - 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: 25416020 - 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: 25416020 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25416020 - 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](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

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

---

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