

Ediger-Eller

Gepflegtes Reihenhaus mit persönlichem Charme

CODE DU BIEN: 26347512



PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 320 m²

CODE DU BIEN: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26347512
Surface habitable	ca. 155 m²
Pièces	6
Année de construction	1975

Prix d'achat	289.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2036	Consommation finale d'énergie	118.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

La propriété



CODE DU BIEN: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

Une première impression

Dieses gepflegte Reihenhaus überzeugt durch seinen warmen, gewachsenen Charakter und viel nutzbaren Wohnraum. Das große Wohnzimmer mit indirekter Deckenbeleuchtung, gemütlicher Polsterlandschaft und Aquarium als Blickfang bietet Platz für die ganze Familie, ein rustikaler Rundbogen führt weiter in den Wohnbereich. Die Küche mit klassischer Einbauzeile, Fliesenspiegel und dekorativen Holzelementen strahlt Gemütlichkeit aus. Bad und Gäste-WC sind funktional gestaltet, ein Kinderzimmer mit liebevoller Wandgestaltung rundet das Raumangebot ab. Der Garten mit blühendem Rosenspalier und Blick auf die Nachbarschaft lädt zum Verweilen ein. Ediger-Eller liegt malerisch direkt an der Mosel im Landkreis Cochem-Zell, bekannt für seine Weinberge, das historische Ortsbild und die Nähe zu Cochem – ein beliebter Ort für Familien und Weinliebhaber gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

Tout sur l'emplacement

Ediger-Eller, eingebettet in die malerische Mosellandschaft, besticht als charmante Weinbaugemeinde mit einer stabilen, familienfreundlichen Gemeinschaft. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Infrastruktur, die besonders Familien ein sicheres und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Nachbarschaft und Gemeinschaft großgeschrieben werden. Die Nähe zur Kreisstadt Cochem gewährleistet zudem eine gute Anbindung an weiterführende Schulen und medizinische Versorgung, während die sanften Moselhänge und Weinberge Raum für erholsame Freizeitmomente bieten.

Die Ortsmitte von Ediger-Eller präsentiert sich als lebendiger und zugleich behaglicher Lebensmittelpunkt für Familien. Hier finden sich traditionelle Weingüter und liebevoll gepflegte Dorfhäuser, die den besonderen Charakter des Ortes unterstreichen. Die ruhige und sichere Umgebung lädt Kinder zum unbeschwertem Spielen ein, während Eltern die Vorzüge einer intakten Dorfgemeinschaft genießen. Die harmonische Verbindung von Natur, Kultur und ländlicher Lebensqualität macht Ediger-Eller zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Zukunft legen.

Für Familien bietet Ediger-Eller eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Ediger-Eller sowie die St. Martinus-Schule sind nur etwa eine Minute zu Fuß erreichbar, ebenso wie zwei Kindergärten, die in nur zwei Minuten bequem zu erreichen sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in nur ein bis zwei Minuten Fußweg, während das Bürgerhaus als kulturelles Zentrum in zwei Minuten erreichbar ist. Für entspannte Stunden im Grünen laden mehrere Parks in einem Radius von fünf bis dreizehn Minuten Fußweg ein. Die medizinische Versorgung ist durch einen Zahnarzt in etwa 15 Minuten zu Fuß gesichert, während weiterführende ärztliche Betreuung in der nahegelegenen Kreisstadt gewährleistet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in fünf bis neun Minuten Fußweg sowie zwei Bahnhöfe in etwa 15 bis 16 Minuten Fußweg gewährleistet, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Auto ermöglicht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Ediger-Eller eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle, exzellenter Nahversorgung und einer starken Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

CODE DU BIEN: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

Contact

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

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun

Tel.: +49 6762 - 90 42 237

E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

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

www.von-poll.com