

Ellern

?????? ??????????: ???-?????????? ???????? KfW  
40 ?? ???????? QNG – ????????, ??????  
????????? ??? ??????????? ??????????

???????: 25416019



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

??????: 399.000 EUR • ??????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 365 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

● ?? ??? ?????

● ?? ???????

● ?????? ????????

● ??? ???? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

## ?? ??? ????

????????? ????????	25416019	????? ????????	399.000 EUR
???????????	ca. 132 m <sup>2</sup>		
?????????	5		

???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

?? ??????



????????? ????????: 25416019 - 55497 Ellern

?? ?? ?? ?? ?? ?? ??



???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

?? ??????



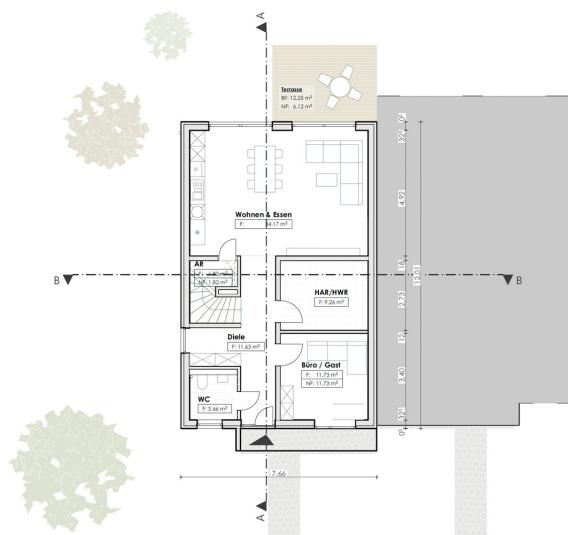
???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

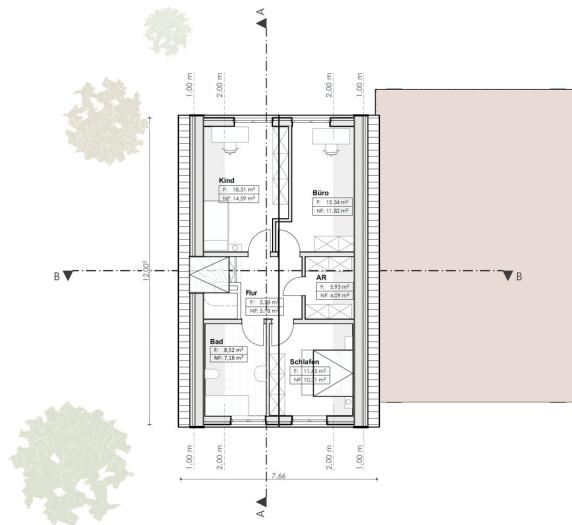
?? ??????



???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ???????. ?? ??  
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

## ??? ????

?? ??? ???, ?????????? ?????????? ??? ????? (?????????), ?????????????????? ???  
?????? ?????????? ???-????????? ?????? ?????????? ?? ??????? ?????????? ??????????  
????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? 1.463 ?.?. ?? ??????????  
????????????? ?? ?? ?????? ??? ??? ?????????????? ?????? ?????????? ??????????  
???????????, ?????? ?? ?????? ?????? GEG ??? ?????????? ??????????  
????????? ?????????? ????????, ?????????????? ?????? ??? ??????  
????????? ?????????? ??? ????????. ??? ??? ?????? ????????, ???  
????????? ??????/????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??????????, ?? ??????????  
????? ??????? ?? ????????????, ?????? ? ???????. ?????? ?????? ?? ???  
?????: • ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? •  
????????? ?????? ??? ?????? • ?????? ?????????? ???/????? ??  
????????? ?????? • ?????? PVC ?? ?????? ?????? (RC 2) ?? ?????????? ???  
• ?????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? • ?????? ?????? ??????????  
(?????/????????? ?????? ??? €60/m<sup>2</sup>, ?????? ??? €50/m<sup>2</sup>) • ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? (Duravit ? ??????????) • ?????? ?? ?????? ??? WPC ?  
????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? • ?????????? ?????? ??? ??????????  
?? ?????? (?????????????) ?????? ?????? ???-????????? ??????: • ???  
?????: ??? €399.000 • ?????? ??????: ?????? 132 ?.?. (??????? ?? ???  
????????? ?????????? ??? ??? ?????? ??????) • ?????? ??????: ?????? 365  
?.?. • ??????: 4–5 • ??????: 1–2, ??? WC ?????????? • ??????/?????????: ??????  
?? ??? ?????? ??? ?????? • ??????: 1 ??? ?????? (?????????????) •  
?????????: ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??????  
????? (GEG) 2020 • ?????? ??? ??????: ?????? ??????????

???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

## ????????????? ??? ??????

### 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.

???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

## ????? ????????????

**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.

???????? ?????: 25416019 - 55497 Ellern

?????????? ????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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