

Ellern

Χωρίς προμήθεια: Ημι-ανεξάρτητη κατοικία
KfW 40 με σφραγίδα QNG – μοντέρνα, υψηλής
ποιότητας και ενεργειακά αποδοτική

Αριθμός ακινήτου: 25416019



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 132 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 365 m²

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25416019	Τιμή αγοράς	399.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 132 m ²		
Δωμάτια	5		

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Το ακίνητο



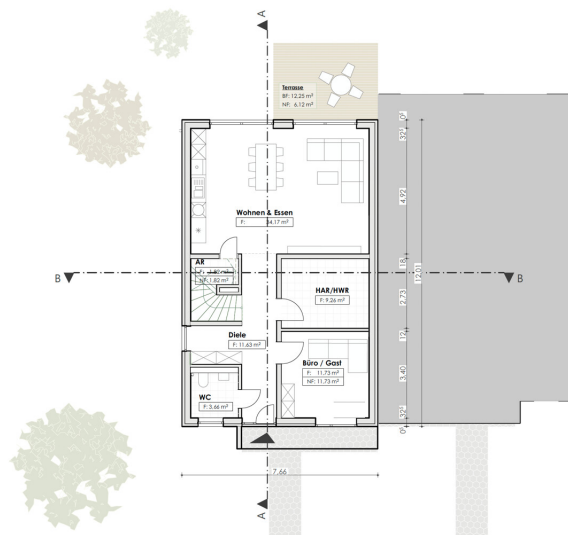
Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

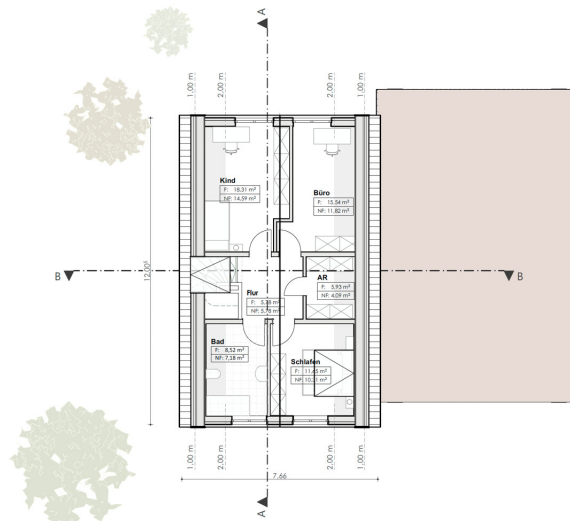
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια ήσυχη, καταπράσινη τοποθεσία στο Έλερν (Χούνσρυκ), κατασκευάζονται δύο υψηλής ποιότητας ημι-ανεξάρτητες κατοικίες με συνολικά τέσσερις σύγχρονες οικιστικές μονάδες σε οικόπεδο περίπου 1.463 τ.μ. Οι κατοικίες κατασκευάζονται με το κλειδί στο χέρι χρησιμοποιώντας μεθόδους στιβαρής τοιχοποιίας, πληρούν τα ισχύοντα πρότυπα GEG και προσφέρουν ενεργειακά αποδοτική τεχνολογία δόμησης, καλοσχεδιασμένες κατόψεις και υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και εξοπλισμό. Χάρη στα μεγάλα οικόπεδα, τις ηλιόλουστες βεράντες/μπαλκόνια και τη μοντέρνα αρχιτεκτονική, οι κατοικίες είναι ιδανικές για οικογένειες, ζευγάρια ή επενδυτές. Κύρια σημεία με μια ματιά:

- Στιβαρή κατασκευή με σύνθετο σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης • Φωτοβολταϊκό σύστημα ανά κατοικία • Αντλία θερμότητας αέρα/νερού με ενδοδαπέδια θέρμανση • Παράθυρα PVC με τριπλά τζάμια (RC 2) με ηλεκτρικά ρολά • Ηλεκτρική εγκατάσταση συμβατή με έξυπνο σπίτι • Δάπεδα υψηλής ποιότητας (παρκέ/σχεδιαστικά δάπεδα έως €60/m², πλακάκια έως €50/m²) • Είδη υγιεινής από επώνυμους κατασκευαστές (Duravit ή ισοδύναμο) • Βεράντα με δάπεδο από WPC ή μπαλκόνι με κιγκλίδωμα από ανοξείδωτο χάλυβα • Ιδιωτικός χώρος στάθμευσης ανά μονάδα (πλακόστρωτος) Βασικά στοιχεία ανά ημι-ανεξάρτητη κατοικία: • Τιμή αγοράς: από €399.000 • Εμβαδόν διαβίωσης: περίπου 132 τ.μ. (σύμφωνα με τον Γερμανικό Κανονισμό για τον Χώρο Διαβίωσης) • Εμβαδόν οικοπέδου: περίπου 365 τ.μ. • Δωμάτια: 4-5 • Μπάνια: 1-2, συν WC επισκεπτών • Βεράντα/μπαλκόνι: ανάλογα με την έκδοση του σπιτιού • Πάρκινγκ: 1 θέση στάθμευσης (περιλαμβάνεται) • Κατασκευή: Στιβαρή κατασκευή σύμφωνα με τον Γερμανικό Νόμο περί Ενεργειακής Κτιρίων (GEG) 2020 • Έτοιμο προς χρήση: κατόπιν συνεννόησης

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25416019 - 55497 Ellern

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com