

Ellern

Jutalékmentes: KfW 40 ikerház QNG pecséttel – modern, kiváló minőségu és energiatakarékos

VP azonosító: 25416019



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 365 m²

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínról
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Áttekintés

VP azonosító	25416019	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 132 m ²	Ház	Ikerház fele
Szobák	5		

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Az ingatlan



VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Az ingatlan



VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Az ingatlan



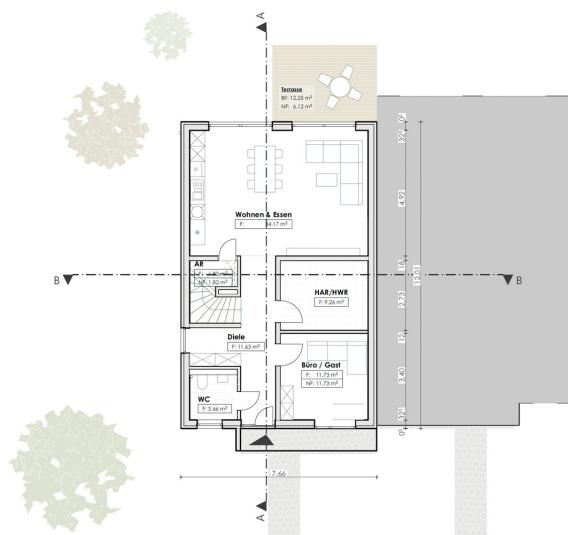
VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

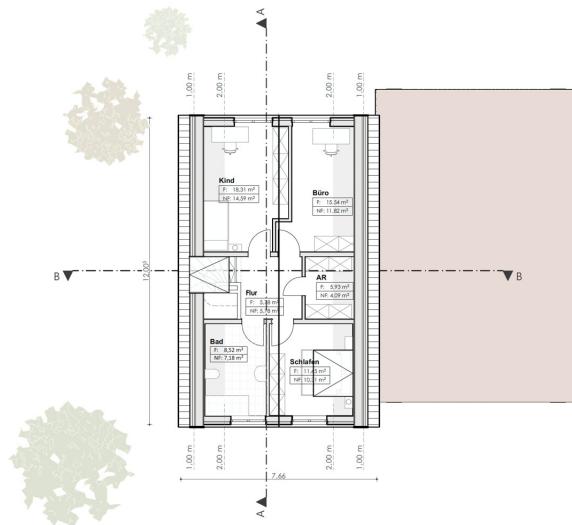
Az ingatlan



VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Az elso benyomás

Ellern (Hunsrück) csendes, zöldövezeti részén két kiváló minőségű ikerház épül összesen négy modern lakóegységgel, körülbelül 1463 m²-es telken. A házak kulcsrakészen, tömör falazati eljárással épülnek, megfelelnek a jelenlegi GEG szabványoknak, energiatakarékos építési technológiát, jól megtervezett alaprajzokat és kiváló minőségű berendezéseket kínálnak. A nagy telekméreteknek, a napsütötte teraszoknak/erkélyeknek és a modern építészetnek köszönhetően a házak ideálisak családok, párok vagy befektetők számára. Kiemelt jellemzők áttekintése:

- Masszív szerkezet külso hoszigetelo kompozit rendszerrel
- Fotovoltaikus rendszer házanként
- Levego/víz hoszivattyú padlófutéssel
- Háromrétegű üvegezésű PVC ablakok (RC 2) elektromos redonyökkel
- Okosotthon-kompatibilis elektromos hálózat
- Kiváló minőségű padlóburkolat (parketta/dizájner padló akár 60 €/m²-ig, járólap akár 50 €/m²-ig)
- Márkás gyártóktól származó szaniter szerelvények (Duravit vagy hasonló)
- WPC teraszburkolattal vagy rozsdamentes acél korláttal ellátott erkély
- Saját parkolóhely egységenként (burkolatos) Fobb adatok ikerházanként:
- Vételár: 399 000 €-tól
- Lakóterület: kb. 132 m² (a német lakótér-rendelet szerint)
- Telekméret: kb. 365 m²
- Szobák: 4–5
- Fürdoszobák: 1–2, plusz vendég-WC
- Terasz/erkély: a házváltozattól függően
- Parkolás: 1 parkolóhely (az árban benne foglaltatik)
- Kivitelezés: Masszív szerkezet a 2020-as német épületenergetikai törvény (GEG) szerint
- Beköltözhető: megegyezés szerint

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25416019 - 55497 Ellern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nina Seichter

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com