

Ellern

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

VP azonosító: 25416020



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 363 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25416020 - 55497 Ellern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25416020 - 55497 Ellern

## Áttekintés

|                 |            |         |              |
|-----------------|------------|---------|--------------|
| VP azonosító    | 25416020   | Vételár | 399.000 EUR  |
| Hasznos lakótér | ca. 132 m² | Ház     | Ikerház fele |
| Szobák          | 5          |         |              |

VP azonosító: 25416020 - 55497 Ellern

## Az ingatlan

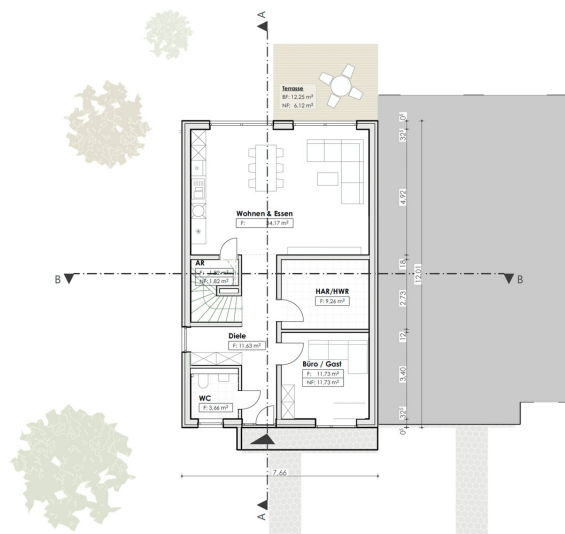


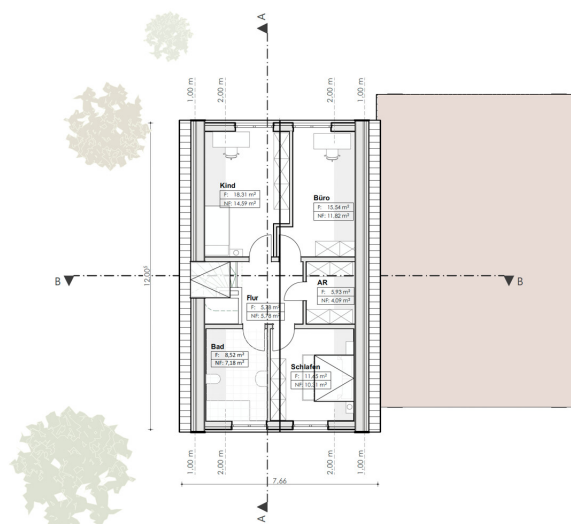
VP azonosító: 25416020 - 55497 Ellern

## Az ingatlan



# Alaprajzok





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

VP azonosító: 25416020 - 55497 Ellern

## Az első benyomás

Ellern (Hunsrück) csendes, zöldövezeti részén két kiváló minőségű ikerház épül összesen négy modern lakóegységgel, körülbelül 1463 m<sup>2</sup>-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 külső hőszigetelő kompozit rendszerrel • Fotovoltaikus rendszer házanként • Levegő/víz hőszivattyú padlófűtéssel • Háromrétegű üvegezésű PVC ablakok (RC 2) elektromos redonyokkal • Okosotthon-kompatibilis elektromos hálózat • Kiváló minőségű padlóburkolat (parketta/dizájnert padló akár 60 €/m<sup>2</sup>-ig, járólappal akár 50 €/m<sup>2</sup>-ig) • Márkás gyártóktól származó szaniter szerelvények (Duravit vagy hasonló) • WPC teraszburkolattal vagy rozsdamentes acél korláttal ellátott erkély • Saját parkolóhely egységenként (burkolatos) Főbb adatok ikerházanként: • Vételár: 399 000 €-től • Lakóterület: kb. 132 m<sup>2</sup> (a német lakótér-rendelet szerint) • Telekméret: kb. 365 m<sup>2</sup> • Szobák: 4–5 • Fürdőszobák: 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: 25416020 - 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: 25416020 - 55497 Ellern

## Minden a helyszínról

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: 25416020 - 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 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.

VP azonosító: 25416020 - 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](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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