

**Ellern**

Senza provvigioni: casa bifamiliare KfW 40 con sigillo QNG – moderna, di alta qualità ed efficiente dal punto di vista energetico

**Codice oggetto: 25416019**



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 365 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416019	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	5		

Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern

## La proprietà



Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern

## La proprietà

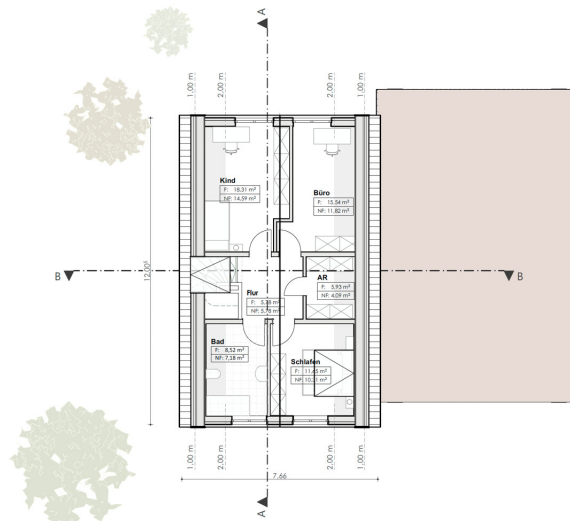


Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern

## La proprietà







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern**

## Una prima impressione

In una zona tranquilla e verdeggiante a Ellern (Hunsrück), su un terreno di circa 1.463 m<sup>2</sup>, verranno costruite due case bifamiliari di alta qualità con un totale di quattro moderne unità abitative. Le case saranno costruite chiavi in mano con metodi di muratura massiccia, soddisfano gli attuali standard GEG e offrono tecnologie edilizie a risparmio energetico, planimetrie ben progettate e finiture di alta qualità. Grazie alle generose dimensioni del terreno, alle terrazze/balconi soleggiati e all'architettura moderna, le case sono ideali per famiglie, coppie o investitori. Punti salienti in sintesi:

- Costruzione solida con sistema composito di isolamento termico esterno
- Impianto fotovoltaico per casa
- Pompa di calore aria/acqua con riscaldamento a pavimento
- Finestre in PVC con triplo vetro (RC 2) con tapparelle elettriche
- Impianto elettrico compatibile con la casa intelligente
- Pavimenti di alta qualità (parquet/pavimenti di design fino a 60 €/m<sup>2</sup>, piastrelle fino a 50 €/m<sup>2</sup>)
- Sanitari di produttori di marca (Duravit o equivalenti)
- Terrazza con pavimentazione in WPC o balcone con ringhiera in acciaio inox
- Parcheggio privato per unità (pavimentato)

Dati principali per casa bifamiliare:

- Prezzo di acquisto: a partire da 399.000 €
- Superficie abitabile: circa 132 m<sup>2</sup> (secondo l'ordinanza tedesca sullo spazio abitativo)
- Superficie del terreno: circa 365 m<sup>2</sup>
- Camere: 4-5
- Bagni: 1-2, più WC per gli ospiti
- Terrazza/balcone: a seconda della variante della casa
- Parcheggio: 1 posto auto (incluso)
- Costruzione: costruzione solida secondo la legge tedesca sull'energia degli edifici (GEG) 2020
- Pronto per l'occupazione: su accordo

**Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25416019 - 55497 Ellern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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