

Daun / Rengen

** Energiesparhaus** Modernes Zweifamilienhaus mit effizienter Technik und Mieteinnahmen

Codice oggetto: 26315007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 739 m²

Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

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

Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26315007	Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Superficie netta	ca. 183 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Bagni	2		
Anno di costruzione	2019		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2030	Consumo energetico	19.00 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

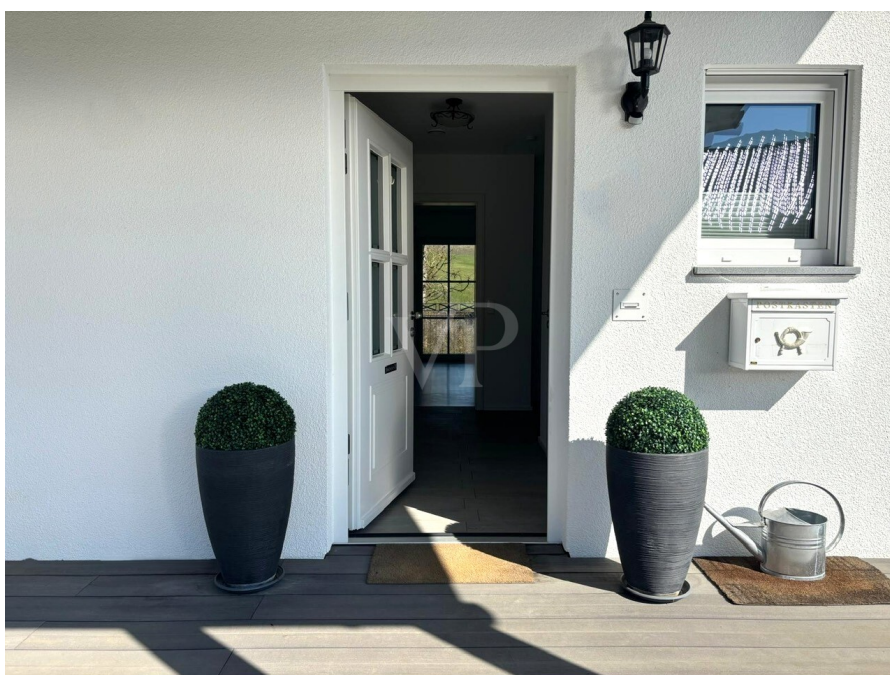
Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



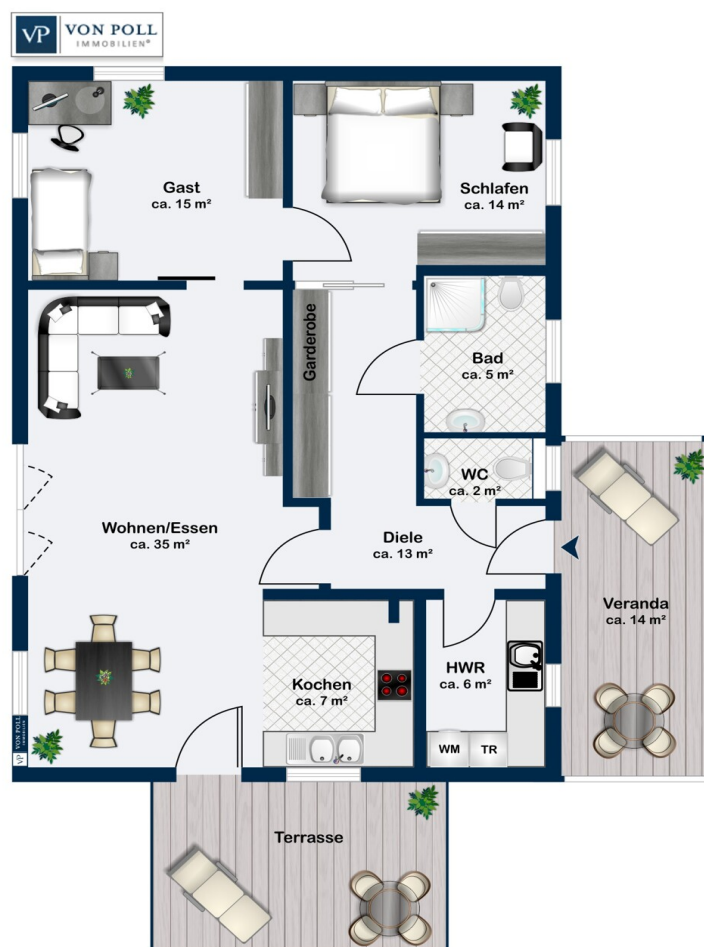
Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

La proprietà



Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

Planimetrie



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

Una prima impressione

Dieses im Jahr 2019 errichtete Zweifamilienhaus beeindruckt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 183 m² sowie ein weitläufiges Grundstück mit einer Fläche von etwa 739 m². Die Immobilie befindet sich in neuwertigem Zustand und erfüllt gehobene Qualitätsansprüche. Das Objekt verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für größere Familien, Mehrgenerationenhaushalte als auch für Paare mit Platzbedarf. Auch für Investoren mit möglichen

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Fläche von etwa 107 m², die barrierefrei gestaltet ist und dadurch einen hohen Wohnkomfort bietet. Hier finden Sie zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die moderne Einbauküche ist bereits integriert und ermöglicht angenehmes Kochen in ansprechender Atmosphäre. Für entspannte Stunden im Freien stehen sowohl eine vordere Veranda als auch eine seitlich gelegene Terrasse zur Verfügung – ideale Voraussetzungen, um das großzügige Grundstück optimal zu nutzen. Eine innovative Luft-Luft-Wärmepumpe sorgt für zeitgemäßen Heizkomfort und unterstützt ein nachhaltiges Energiekonzept.

Im Erdgeschoss finden sich zudem praktische Details wie ein Doppelstellplatz für Fahrzeuge sowie eine Wallbox Vestel (11KW) besonders attraktiv für E-Mobilität. Weiterer Raum zur individuellen Gestaltung steht im Dachgeschoss zur Verfügung: Hier befinden sich ca. 60 m² vorbereitete Ausbaufäche, die zahlreiche Optionen zur Erweiterung bieten.

Das Untergeschoss ergänzt das Angebot mit einer Fläche von etwa 76 m². Hier finden Sie zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Der offen gestaltete Wohn-/Küchen- und Essbereich lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die moderne Einbauküche ist bereits integriert und ermöglicht angenehmes Kochen in gemütlicher Runde. Ebenfalls sorgt eine große Terrasse für zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten an der frischen Luft. Ein eigener Stellplatz sowie eine weitere Wallbox gewährleisten auch hier eine moderne Fahrzeug-Infrastruktur. Der separate Hauswirtschaftsraum erhöht den Komfort und sorgt für zusätzliche Ordnung im Alltag. Die möglichen Mieteinnahmen liegen bei 11€/m².

Insgesamt zeigt die gesamte Immobilie die Kombination aus zeitgemäßer Bauweise, einem gehobenen Ausstattungsniveau sowie der nachhaltigen Heiztechnik mit einer Wärmepumpe macht dieses Zweifamilienhaus zu einer Immobilie, die langfristig Freude bereiten wird. Die Ausstattungsmerkmale des Hauses unterstreichen den durchdachten Charakter des Objekts und bieten vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, dieses moderne und neuwertige Zweifamilienhaus mit großzügigen Außenflächen und anspruchsvoller Ausstattung kennenzulernen. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

Dettagli dei servizi

Bauweise:

- Schwörer-Fertighaus kfw 55

- Keller: Schwörer Massivbau

Heizung: zwei Luft-Luft Wärmepumpen

Energieträger: Strom

Warmwasser : Trinkwasserwärmepumpe

Fenster: dreifache Verglasung mit Sicherheitspaket

Bodenbeläge: Fliesen und Laminat

Glasfaseranschluss vorhanden

60 m² vorbereitete Ausbaufäche im Dachgeschoss

Zwei Wallboxen

Hebeanlage im Technikraum im UG

In jeder Wohnung befindet sich eine Einbauküche

UG ist derzeit vermietet (geplanter Auszug der Mieter im Dez. 2026)

Mögliche Mieteinnahmen liegen bei 11€/m², d.h. bei kompletter Vermietung (ca. 183 m²) auf jährl. ca. 24.000€,

Mögliche Mieteinnahmen liegt bei der Vermietung nur vom UG (ca. 76 m²) auf jährl. ca. 10.000€

Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer schönen gepflegten Wohngegend in Daun/Rengen.

Daun besticht durch seine ruhige und stabile Struktur mit rund 7.600 Einwohnern und einer überwiegend erwerbsfähigen Bevölkerung, die eine verlässliche lokale Arbeitskraft garantiert.

Trotz der überschaubaren Größe bietet Daun eine solide Infrastruktur, die eine attraktive Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bildet.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus: In nur drei bis fünf Minuten erreichen Sie fußläufig die Bushaltestellen „Rengen, Dorfbackes“ und „Rengen, A sternweg“, die eine unkomplizierte Mobilität gewährleisten. Die Nähe zu mehreren Autobahnauffahrten, etwa rund 2,9 Kilometer entfernt, ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Ziele. Auch der Bahnhof Gerolstein (Trier/Köln) ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und erweitert die Verkehrsanbindung sinnvoll.

Das Umfeld überzeugt mit einer ausgewogenen Mischung aus Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung, Vereine und Freizeitangeboten, die eine hohe Lebensqualität sichern. Für den Bildungsbereich stehen vielfältige Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschulen und Gymnasien in einem Umkreis von etwa 3 bis 4,5 Kilometern zur Verfügung, was die Attraktivität für Familien und Fachkräfte gleichermaßen erhöht. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken sowie das Krankenhaus Maria Hilf in nur knapp 3,7 Kilometern Entfernung hervorragend gewährleistet. Ergänzt wird dies durch spezialisierte Kliniken und Tierarztpraxen in der näheren Umgebung, was die Region auch für eine anspruchsvolle Klientel

interessant macht.

Das gastronomische Angebot sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportplätze und kulturelle Einrichtungen wie der Kinopalast Vulkaneifel, runden das Bild eines lebendigen und dennoch entspannten Wohnstandorts ab.

Einkaufsmöglichkeiten mit großen Supermärkten wie Edeka, Netto und ALDI sind ebenfalls bequem erreichbar, was die Alltagstauglichkeit zusätzlich unterstreicht.

Für Investoren bietet Daun somit eine vielversprechende Kombination aus stabiler Bevölkerungsstruktur, solider Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot an Annehmlichkeiten. Diese Faktoren schaffen eine belastbare Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine attraktive Nachfrage am Immobilienmarkt. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ein überzeugendes Gesamtpaket für eine zukunftssichere Kapitalanlage.

Codice oggetto: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

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: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

Partner di contatto

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

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com