

Ediger-Eller

# Modernisierte Stadtwohnung im Shabby-Chic-Stil

Codice oggetto: 26347505



PREZZO D'ACQUISTO: 196.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26347505 - 56814 Ediger-Eller

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26347505	Prezzo d'acquisto	196.000 EUR
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1965		

Codice oggetto: 26347505 - 56814 Ediger-Eller

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.09.2035</b>	Consumo energetico	<b>95.00 kWh/m²a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1965</b>

Codice oggetto: 26347505 - 56814 Ediger-Eller

## La proprietà



**Codice oggetto: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

## **Una prima impressione**

**Diese liebevoll im Shabby-Chic-Stil eingerichtete Eigentumswohnung überzeugt durch ihren hochwertigen, gepflegten Zustand: Eine moderne Einbauküche mit Retro-Kühlschrank in Pastellgrün, ein helles Bad mit bodengleicher Dusche und durchdachte Stauraumlösungen im Eingangsbereich sorgen für zeitgemäßen Komfort. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Dielenboden und Pariser Wanddekor schafft eine wohnliche, individuelle Atmosphäre, das Schlafzimmer mit schmiedeeisernem Bett rundet das stimmige Gesamtkonzept ab. Die Wohnung ist gepflegt, bezugsfertig und ideal für alle, die Wert auf Wohnkomfort ohne Renovierungsaufwand legen. Ediger-Eller liegt in einer der schönsten Flussschleifen der Mosel, umgeben von Steillagen-Weinbergen und geprägt von malerischen Fachwerkgassen, mit guter Anbindung an Cochem und Zell. Ein attraktives Angebot für Liebhaber ruhiger Moselorte mit hoher touristischer Anziehungskraft.**

**Codice oggetto: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

## **Tutto sulla posizione**

Ediger-Eller besticht als idyllische Moselgemeinde durch ihren naturnahen Charme und eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, die Lebensqualität und Geborgenheit in einzigartiger Weise verbindet. Trotz der überschaubaren Größe profitiert die Gemeinde von einer harmonischen Infrastruktur, die das Leben inmitten der malerischen Weinberge und historischen Kulisse bereichert. Die Nähe zu größeren Orten wie Cochem ermöglicht den Zugang zu weiterführenden Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, während die ländliche Umgebung Sicherheit und eine behütete Umgebung für Familien garantiert.

Im Herzen von Ediger-Eller finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch eine enge Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft Raum für persönliche Begegnungen und ein vertrauensvolles Miteinander, das gerade für Kinder und Eltern wertvoll ist. Hier wachsen Kinder in einer Umgebung auf, die von Ruhe, Natur und einer starken Verbundenheit zur Region geprägt ist – ideale Voraussetzungen für eine behütete und glückliche Kindheit.

Die Bildungslandschaft vor Ort überzeugt mit einer Grundschule sowie der St. Martinus-Schule, die fußläufig in nur einer Minute erreichbar sind, ergänzt durch nahegelegene Kindergärten, die in zwei Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen Familien eine stressfreie Organisation des Alltags und schaffen Sicherheit für die Kleinsten. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Praxen und Zahnärzte, die in etwa 15 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine verlässliche medizinische Versorgung gewährleisten. Freizeitaktivitäten kommen in Ediger-Eller ebenfalls nicht zu kurz: Sportanlagen und Spielplätze liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Kindern Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen. Das Bürgerhaus als kulturelles Zentrum sowie mehrere Parks in fußläufiger Entfernung laden zu gemeinschaftlichen Veranstaltungen und erholsamen Stunden im Grünen ein. Für die tägliche Mobilität stehen mehrere Bushaltestellen in fünf bis neun Minuten Fußweg zur Verfügung, während der Bahnhof Ediger-Eller in etwa 16 Minuten erreichbar ist und eine komfortable Anbindung an die umliegenden Regionen bietet.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Lebensweise legen, präsentiert sich Ediger-Eller als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die Kombination aus kurzen Wegen, einer lebendigen Gemeinschaft und der idyllischen Moselumgebung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für das familiäre Wohnglück.

**Codice oggetto: 26347505 - 56814 Ediger-Eller**

## **Partner di contatto**

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

**Maximilian Heyden**

---

**Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun**

**Tel.: +49 6762 - 90 42 237**

**E-Mail: [hunsrueck@von-poll.com](mailto:hunsrueck@von-poll.com)**

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

---

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