

Ediger-Eller

Gepflegtes Reihenhaus mit persönlichem Charme

Codice oggetto: 26347512



PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

Codice oggetto: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

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

Codice oggetto: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26347512	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 155 m ²	Casa	Villa a schiera
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1975		

Codice oggetto: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2036	Consumo finale di energia	118.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

La proprietà



Codice oggetto: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenhaus überzeugt durch seinen warmen, gewachsenen Charakter und viel nutzbaren Wohnraum. Das große Wohnzimmer mit indirekter Deckenbeleuchtung, gemütlicher Polsterlandschaft und Aquarium als Blickfang bietet Platz für die ganze Familie, ein rustikaler Rundbogen führt weiter in den Wohnbereich. Die Küche mit klassischer Einbauzeile, Fliesenspiegel und dekorativen Holzelementen strahlt Gemütlichkeit aus. Bad und Gäste-WC sind funktional gestaltet, ein Kinderzimmer mit liebevoller Wandgestaltung rundet das Raumangebot ab. Der Garten mit blühendem Rosenspalier und Blick auf die Nachbarschaft lädt zum Verweilen ein. Ediger-Eller liegt malerisch direkt an der Mosel im Landkreis Cochem-Zell, bekannt für seine Weinberge, das historische Ortsbild und die Nähe zu Cochem – ein beliebter Ort für Familien und Weinliebhaber gleichermaßen.

Codice oggetto: 26347512 - 56814 Ediger-Eller

Tutto sulla posizione

Ediger-Eller, eingebettet in die malerische Mosellandschaft, besticht als charmante Weinbaugemeinde mit einer stabilen, familienfreundlichen Gemeinschaft. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer soliden Infrastruktur, die besonders Familien ein sicheres und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Nachbarschaft und Gemeinschaft großgeschrieben werden. Die Nähe zur Kreisstadt Cochem gewährleistet zudem eine gute Anbindung an weiterführende Schulen und medizinische Versorgung, während die sanften Moselhänge und Weinberge Raum für erholsame Freizeitmomente bieten.

Die Ortsmitte von Ediger-Eller präsentiert sich als lebendiger und zugleich behaglicher Lebensmittelpunkt für Familien. Hier finden sich traditionelle Weingüter und liebevoll gepflegte Dorfhäuser, die den besonderen Charakter des Ortes unterstreichen. Die ruhige und sichere Umgebung lädt Kinder zum unbeschwertem Spielen ein, während Eltern die Vorzüge einer intakten Dorfgemeinschaft genießen. Die harmonische Verbindung von Natur, Kultur und ländlicher Lebensqualität macht Ediger-Eller zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Zukunft legen.

Für Familien bietet Ediger-Eller eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Ediger-Eller sowie die St. Martinus-Schule sind nur etwa eine Minute zu Fuß erreichbar, ebenso wie zwei Kindergärten, die in nur zwei Minuten bequem zu erreichen sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in nur ein bis zwei Minuten Fußweg, während das Bürgerhaus als kulturelles Zentrum in zwei Minuten erreichbar ist. Für entspannte Stunden im Grünen laden mehrere Parks in einem Radius von fünf bis dreizehn Minuten Fußweg ein. Die medizinische Versorgung ist durch einen Zahnarzt in etwa 15 Minuten zu Fuß gesichert, während weiterführende ärztliche Betreuung in der nahegelegenen Kreisstadt gewährleistet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in fünf bis neun Minuten Fußweg sowie zwei Bahnhöfe in etwa 15 bis 16 Minuten Fußweg gewährleistet, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Auto ermöglicht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Ediger-Eller eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle, exzellenter Nahversorgung und einer starken Gemeinschaft – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

Codice oggetto: 26347512 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com