

Daun / Rengen

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

Αριθμός ακινήτου: 26315007



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 585.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 183 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 739 m²

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ??? ??????

????????	26315007	????	585.000 EUR
????????	ca. 183 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
????????? ???	4		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	2	??????	????????, WC
????? ?????????	2019		???????????, ?????
????? ?????????	3 x ?????????? ?????		
	????????????		

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?????????? ???? ?????

???? ?????????	????????????	????????????????	BEDARF
????????????	11.10.2030	??????????	
????????????????		???????? ???????	19.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????	
???? ?????????	?????? ???????????	??????????	A+
	????? / ?????	????????????	
		????????????	
		???? ???????????	2019
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

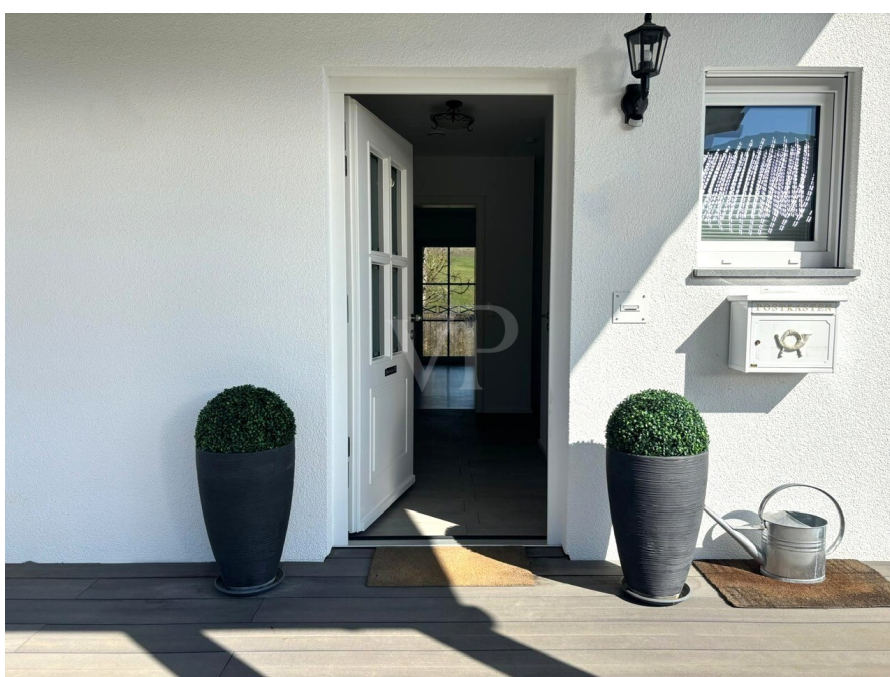
Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



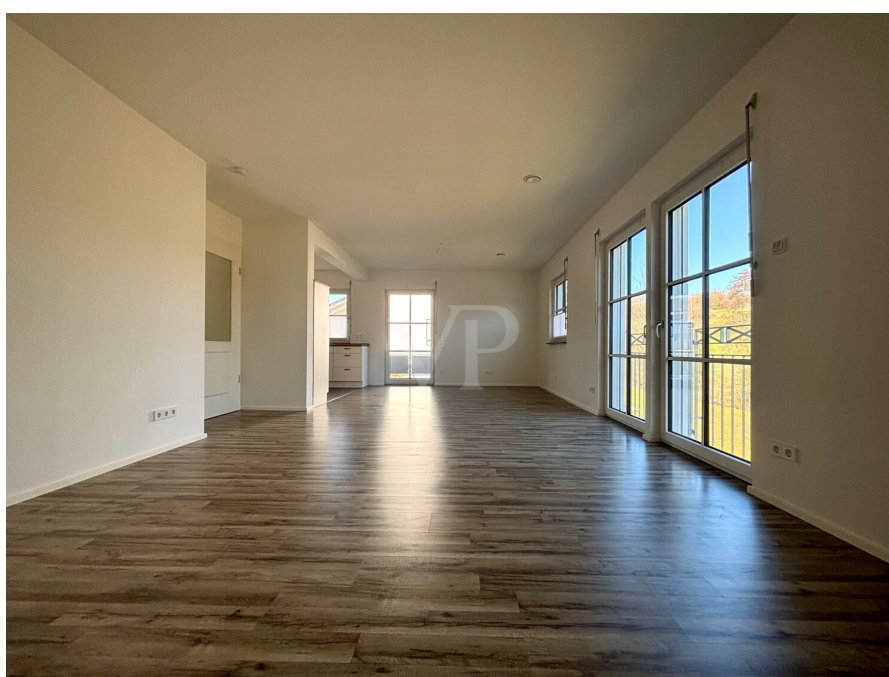
Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



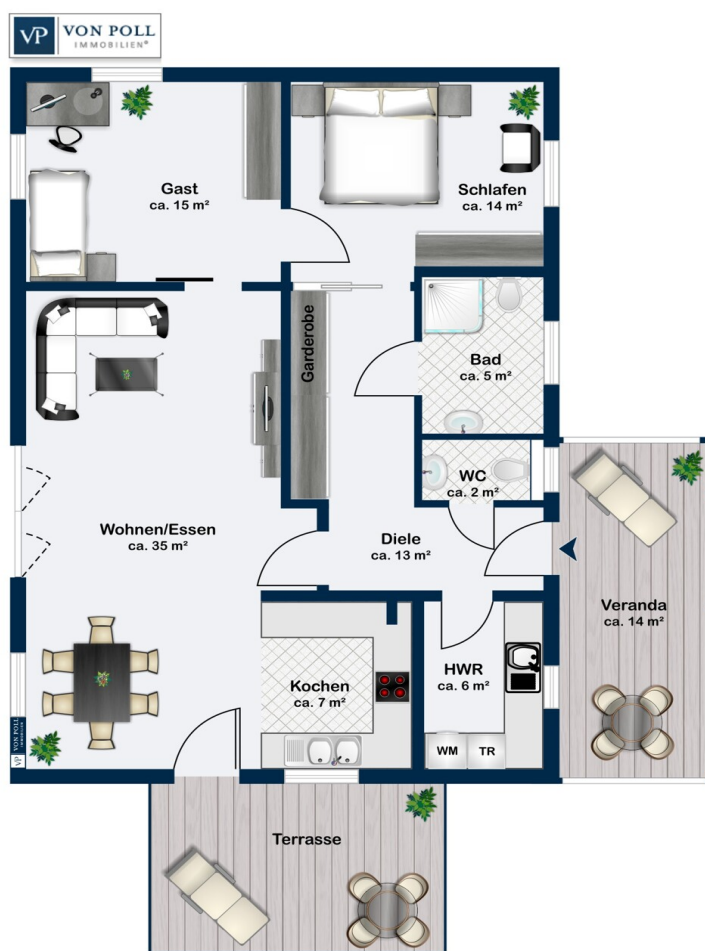
Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

??????



Erdgeschoss



Untergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

??? ????? ????????

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. Auch besteht die Möglichkeit eine Wiese in der Größe von 2282 m² in unmittelbarer Nähe mit dazu zu erwerben.

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.

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

????????????? ??? ????????

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
jähr. ca. 24.000€,

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

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

??? ??? ??? ?????????

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 zukunftsichere Kapitalanlage.

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26315007 - 54550 Daun / Rengen

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com