

# Exposé

## Einfamilienhaus in Polch

**Einzug ab Nov. 2026 | Exklusives Neubau-EFH mit individueller Mitgestaltung | provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-458206**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **888.000 €**

Ansprechpartner:  
S.K. Immobilien

56751 Polch  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	52,95 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit klarer Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept entsteht im attraktiven Neubaugebiet von Polch ein exklusives Einfamilienhaus nach KfW-55-Standard mit rund 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Rohbau wurde bereits fertiggestellt.

Die schlüsselfertige Übergabe erfolgt bereits im November 2026 und bietet damit die seltene Möglichkeit, noch in diesem Jahr in eine Neubauimmobilie einzuziehen – ohne lange Bauzeiten oder jahrelangen Baustellenstress.

Gleichzeitig besteht aktuell noch die Möglichkeit, zahlreiche Ausstattungsdetails im Innen- und Außenbereich individuell mitzugestalten und eigene Wünsche in die finale Ausführung einfließen zu lassen.

So entsteht ein modernes Zuhause mit persönlicher Handschrift – exklusiv und bezugsfertig innerhalb weniger Monate.

Die Vermarktung erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger.

Unter anderem können aktuell noch folgende Bereiche individuell abgestimmt werden:

- Boden- und Wandbeläge
- Licht- und Elektroplanung
- Steckdosen- und Netzwerkplanung
- Badezimmergestaltung und Badmöbel
- Eingangstür, Innentüren sowie Treppen- und Geländerausführung
- Farben und Designakzente
- Smart-Home-Erweiterungen
- Terrassen-, Garten- und Wellnessbereich

Die Immobilie wird vollständig schlüsselfertig inklusive hochwertiger Ausstattung und Außenanlagen übergeben.

Wichtigste Objektdetails:

- Einfamilienhaus mit ca. 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstück
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-Standard
- 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, offener Wohn-/Essbereich
- Massivbau, 24 cm Stein + Knauf-Dämmung, 0,32 Wert in 14 cm mit Energieausweis
- Doppelgarage mit zusätzlichem Abstell- und Heizungsraum (ca. 52,95 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- Deckenhöhe rund 2,70 m
- Alarmanlage
- Überdachte Aluminium-/Glasterasse mit LED-Beleuchtung, ca. 21 m<sup>2</sup>
- Blower-Door-Messung inklusive Prüfbericht vor Übergabe (Luftdichtheitsmessung)
- Vorrichtung für Photovoltaikanlage

# Ausstattung

## Bauweise & Energieeffizienz:

- Massivbau, 24 cm Stein + Knauf-Dämmung, 0,32 Wert in 14 cm mit Energieausweis
- Barrierefreie Bauweise
- Blower-Door-Messung inklusive Prüfbericht vor Übergabe (Luftdichtheitsmessung)

## Heizung & Wohnkomfort:

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe der Firma Wolf
- Fußbodenheizung mit digitalen Bosch-Raumthermostaten
- Kühlfunktion der Wohnräume mit Temperaturreduzierung um bis zu 3 °C

## Fenster & Architektur:

- Energieeffiziente Schüco-Fenster mit Dreifachverglasung sowie elektrischen Raffstore-Abdunklungslamellen im EG und elektrischen Rollos im OG
- Außen anthrazit / innen weiß
- Selbstverriegelnde Fenstergriffe
- Teilweise integrierte Insektenschutzrollos
- Zwei großzügige, 3,5 m breite Hebeschiebetüren im Wohn-/Essbereich

## Sicherheit & Smart Home:

- Alarmanlage von Bosch mit Fenstersensoren
- Türsprechanlage mit Kamerafunktion
- Vorbereitung Smart-Home-System mit Erweiterungsmöglichkeiten
- Moderne Netzwerk-, SAT- und Glasfaserinfrastruktur

## Innenausstattung:

- Großformatige Fliesen im Erdgeschoss (z. B. 90 x 90 cm)
- Vinylböden im Obergeschoss
- Zwei Designerbäder im OG mit begehbaren Duschen und freistehender Badewanne sowie Gäste-WC im EG
- Design-Badmöbel und Sanitärausstattung
- Glasgeländer im Obergeschoss
- Moderne Eichentreppe mit individuellen Ausführungsmöglichkeiten, beispielsweise in Marmor- oder Granitoptik
- Designputz in ausgewählten Bereichen
- LED-Spots sowie indirekte Beleuchtungskonzepte
- Moderne Trockenbau-Akzentelemente mit LED-Beleuchtung
- Schornsteinanschluss vorhanden
- Separater Abstellraum direkt an der Küche

## Garage & Außenbereich:

- Doppelgarage mit elektrischem Hörmann-Garagentor sowie Abstell- und Heizungsraum (ca. 52,95 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- Designboden in der Garage
- Anschlussmöglichkeit für Elektrofahrzeuge
- Vorrichtung für Photovoltaikanlage
- 21 m<sup>2</sup> überdachte Aluminium-/Glasterrasse mit LED-Beleuchtung im EG
- Keramik-Terrassenfliesen (z. B. 80 x 80 cm) und Pflasterarbeiten
- Rollrasen
- Regenwasserzisterne mit ca. 10.000 Litern und Außenzapfstellen
- Modernes Außenbeleuchtungskonzept

Die angebotene Kaufpreiskalkulation umfasst bereits eine hochwertige schlüsselfertige Ausführung inklusive Außenanlagen und ausgewählter Premium-Ausstattung.

Da sich die Immobilie aktuell in der Ausbauphase befindet, besteht für den zukünftigen Eigentümer noch die seltene Möglichkeit, zahlreiche Ausstattungsdetails individuell mitzugestalten und aus abgestimmten Material- und Designvarianten auszuwählen.

Änderungen oder Sonderausstattungen, die über die vorgesehene Ausstattung hinausgehen, können selbstverständlich gegen entsprechenden Aufpreis berücksichtigt werden.

Die dargestellten Visualisierungen, Referenzbilder und Ausstattungsmerkmale dienen der Veranschaulichung. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Polch liegt im idyllischen Maifeld in Rheinland-Pfalz und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung. Die Stadt hat direkten Anschluss an die A48, wodurch Koblenz in ca. 20 Minuten erreichbar ist. Auch die A61 ist schnell zugänglich. Ein Busbahnhof sorgt zusätzlich für eine gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Polch verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und kulturellen Veranstaltungen ein und bietet eine hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Visualisierung Gartenansicht



Aktueller Baufortschritt

# Exposé - Galerie



Bsp. realisierter Projekte



Bsp. realisierter Projekte

# Exposé - Galerie



Bsp. realisierter Projekte



Bsp. realisierter Projekte

# Exposé - Grundrisse

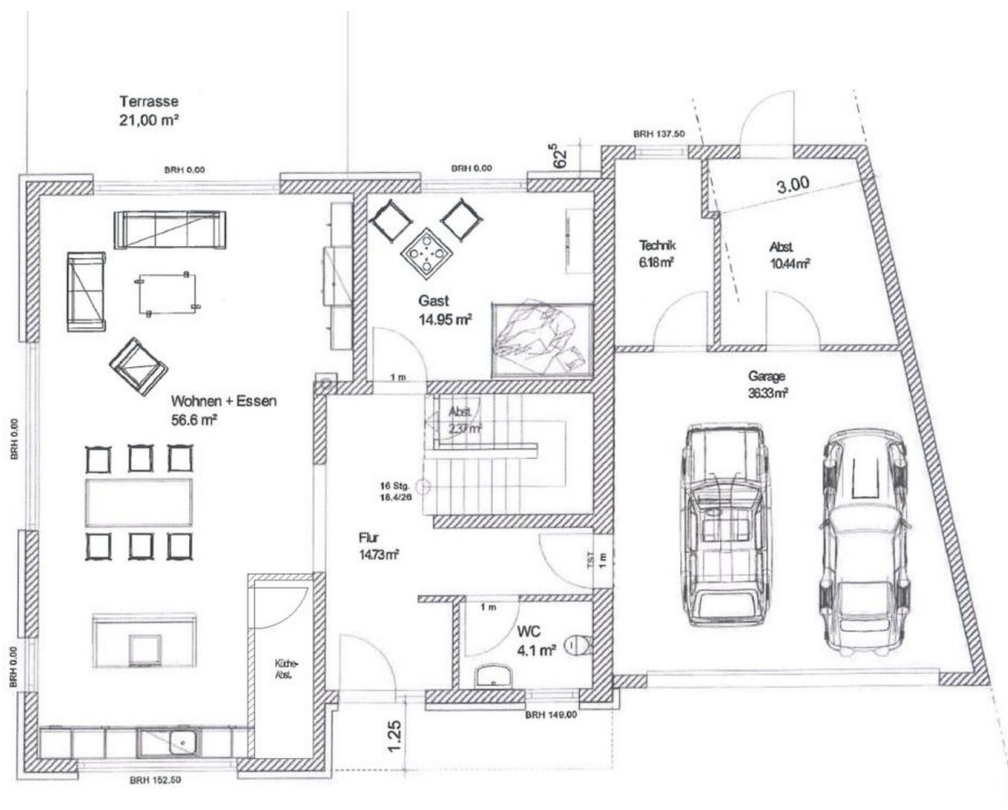


EG

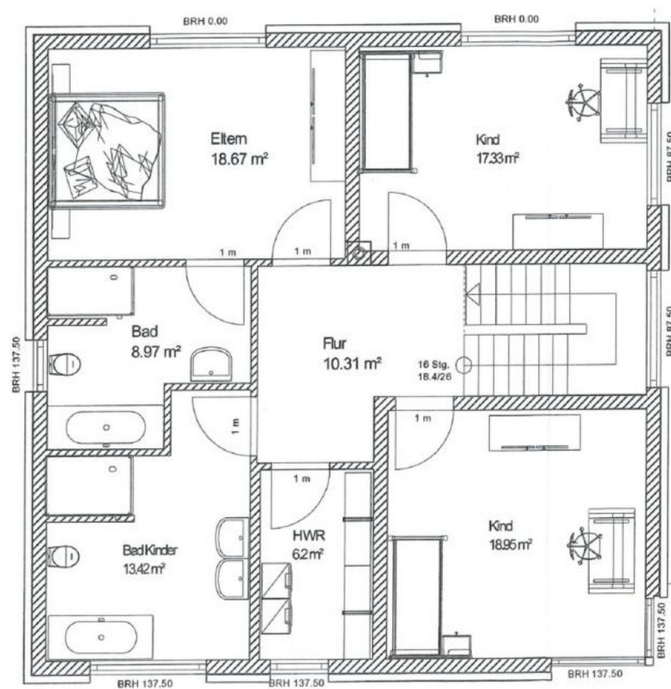


OG

# Exposé - Grundrisse



EG



OG