Hermeskeil

HERMESKEIL: Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25160008

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 948 m²

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Auf einen Blick

Objektnummer	25160008
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	128.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.06.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Die Immobilie

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Die Immobilie

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Die Immobilie

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Die Immobilie

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Trier präsentiert Ihnen dieses charmante und massiv gebaute Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück in Hermeskeil. Willkommen zu Hause – Platz, Komfort und Flexibilität in einem Haus vereint Dieses im Jahr 1986 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 220?m² bietet die Immobilie ausreichend Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus steht auf einem 948 m² großen Grundstück und verfügt über zwei Garagenstellplätze. Erdgeschoss – Herzstück des Hauses Einladend empfängt Sie der großzügige Eingangsbereich, der nahtlos in das weitläufige Wohn- und Esszimmer übergeht. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre, der Zugang zur Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die angrenzende Küche bietet viel Platz für gemeinsames Kochen. Zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot dieser Ebene. Dachgeschoss – hell, vielseitig, gemütlich Im Dachgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon – ideal für ein Frühstück mit Morgensonne oder laue Sommerabende. Ergänzt wird diese Etage durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (z.?B. als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar) und ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne. Untergeschoss – Einliegerwohnung mit Potenzial Die separate Einliegerwohnung bietet ein eigenes Wohnkonzept mit Einbauküche und Duschbad. Ob zur Vermietung, für erwachsene Kinder oder als Gästebereich – hier genießen Sie maximale Flexibilität. Die Immobilie wird über eine effiziente Öl-Zentralheizung beheizt, während die Warmwasseraufbereitung über elektrische Durchlauferhitzer erfolgt. Die hochwertigen, doppelt verglasten Holz-Alu-Fenster bieten eine gute Wärmedämmung und Langlebigkeit. Die verschiedenen Bodenbeläge – Echtholz-Parkett, Stäbchen-Parkett, Fliesen, Teppich und Laminat – sorgen für eine wohnliche Atmosphäre in den jeweiligen Räumen. Ob als großzügiges Familiendomizil, für Mehrgenerationen oder mit Büro und Wohnraum unter einem Dach – diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Die solide Bauweise, die flexible Nutzung und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem echten Zuhause mit Zukunft. Das Objekt kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um Ihre vollständigen Kontaktdaten, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Ausstattung und Details

+ ruhige Lage mit Weitblick
+ Raumaufteilung bietet vielseitige Möglichkeiten
+ offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
+ Dachgeschoss separat nutzbar
+ Einliegerwohnung im Souterrain
+ 2 Garagenstellplätze

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Alles zum Standort

Hermeskeil ist eine Stadt im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz und Sitz der Verbandsgemeinde Hermeskeil. Als Mittelzentrum übernimmt Hermeskeil eine wichtige Versorgungsfunktion für die Region. Besonders für Familien mit Kindern ist Hermeskeil ein attraktiver Wohn- und Ausflugsort. Es gibt mehrere Kindertagesstätten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Integrierte Gesamtschule Hermeskeil. Zudem verfügen Stadt und Umland über zahlreiche Freizeitangebote, wie das Hochwaldbad und den Wild- und Erlebnispark. Darüber hinaus laden gut ausgebaute Wander- und Radwege Familien zu gemeinsamen Ausflügen in die Natur ein. Die Verkehrsanbindung Hermeskeils ist gut ausgebaut. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B52 und B407 an das überregionale Straßennetz angebunden. Zudem sorgt die nahegelegene Anschlussstelle Reinsfeld der Bundesautobahn A1 für eine schnelle Verbindung nach Trier und Saarbrücken. Auch der öffentliche Nahverkehr spielt eine wichtige Rolle. Zudem verbinden mehrere Buslinien Hermeskeil mit Trier und anderen umliegenden Städten und Gemeinden. Insgesamt bietet Hermeskeil eine familienfreundliche Umgebung mit einer guten Bildungs- und Betreuungsstruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer naturnahen Lage, die besonders für Kinder ein ansprechendes Umfeld schafft.

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 128.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 25160008 - 54411 Hermeskeil

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Welsch

Jakobstraße 6 Trier
E-Mail: trier@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com