

**Bezugsfertig, energieeffizient & hochwertig  
gebaut....Ihr neues Familiendomizil in Traumlage!**

54411 Hermeskeil, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 351331037-1685



Wohnfläche ca.: **180 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **585.000 EUR**



Bezugsfertig, energieeffizient & hochwertig gebaut....Ihr neues  
Familiendomizil in Traumlage!

Objekt ID	351331037-1685
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Ober der Hirtenwiese 9 54411 Hermeskeil Rheinland-Pfalz
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	180 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	199 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	622 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	585.000 EUR



### Objektbeschreibung

Willkommen im Traumhaus am Waldrand!

Dieses Haus vereint modernen Komfort mit natürlicher Behaglichkeit dank seiner Holzständer-Bauweise. Erleben Sie ein Raumklima, das von Holz geschaffen wird - mit optimaler Temperatur und Luftfeuchtigkeit für Ihr Wohlbefinden. Die klima-regulierenden Eigenschaften des Holzes schützen vor Atemwegsbeschwerden und Allergien, während Sie sich in Ihrem Zuhause geborgen fühlen.

Das Anwesen liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse und bietet einen atemberaubenden Blick über Felder und Wiesen.

Genießen Sie die Abendsonne auf der Terrasse, umgeben von einer ebenerdigen Wiesenfläche. Im Obergeschoss eröffnet sich Ihnen ein idyllischer Blick in den Garten und über die umliegende Landschaft. Hier finden Sie 5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit Ankleide, sowie ein Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und Badewanne. Die weiteren Zimmer bieten Raum für Kinder, ein Büro oder Hobby.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Vorratsraum. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiges Treppenhaus mit separater Garderobe, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum.

Dieses Holzständer-Haus wurde mit hochwertiger Isolierung und Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung und Warmwasser. Rollläden bieten Schallschutz und Sicherheit, während Einbauleuchten für stimmungsvolles Licht sorgen.

Im Badezimmer erwartet Sie Luxus pur mit einer großen, ebenerdigen Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken. Auch das Gäste-WC im Eingangsbereich ist geschmackvoll ausgestattet.

Der gesamte Fußboden des Hauses besteht aus hochwertigem Vinyl mit Korkdämmung. Internet und W-LAN sind in allen Räumen verfügbar, ebenso wie ein Glasfaseranschluss.

Im Außenbereich finden Sie Wandlampen, eine Sat-Anlage und Vorbereitungen für Solaranlagen und eine Wall-Box für Elektrofahrzeuge.

Dieses Haus ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem Komfort, Nachhaltigkeit und moderne Technologie harmonisch zusammenkommen. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten in Ihrem neuen Traumhaus am Waldrand von Hermeskeil!

### Ausstattung

Zu den Highlights Ihres neuen Traumhauses zählen unter anderem:

- + energetisch super
- + hochwertig gebaut und ausgestattet



# RE/MAX

## Trier-Wittlich-Bitburg

- + traumhafte Lage (ruhig und doch zentral)
- + nachhaltige Holzständer-Bauweise
- + Terrasse mit der Abendsonne, ein Hochgenuss
- + Isolierung mit Isofloc im gesamten Gebäude
- + Fußbodenheizung
- + Vinyl-Fußboden mit Korkdämmung
- + Vorrichtung für Solar und Wall-Box

### Information:

Bitte beachten Sie, dass eine Präsentation nur nach vorhergehender Kontaktaufnahme mit Tim Kramp möglich ist. Ebenso werden Besichtigungen nur nach dem Ausfüllen unseres "RE/MAX Besichtigungsprotokolls", welches wir Ihnen gerne vorab als Datei zusenden, durchgeführt.

Bitte bringen Sie bei Besichtigung eine Bankbestätigung über die Finanzierungssumme mit. Diese kann Ihnen gerne in Zusammenarbeit mit unserem Haus & Hof Finanzspezialisten HYP - IMMO | Birkenweg 16 | 54309 Butzweiler T 06505 9122 263 | M 0175 845 48 65, ausgestellt werden. Herr Thorben Meinardus steht Ihnen hier mit Rat und Tat zur Seite.

## Sonstiges

### Energieausweis:

Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor: 39,9 kWh / (m<sup>2</sup> a), Heizung: Luft/Wasser/Wärmepumpe des Gebäudes: 2024 (Baujahr des Wärmeerzeugers: 2023), Energieeffizienzklasse A - Datum Energieausweis: 23.02.2024

### Kontakt

Dies ist ein Angebot von RE/MAX Premium Trier-Bitburg-Wittlich – Tim Kramp – Mob. (+49) (0) 170 24 75 440– E-Mail: [tim.kramp@remax.de](mailto:tim.kramp@remax.de)

In Zusammenarbeit mit dem RE/MAX Lizenznehmer M & F Immobilien - Geschäftsführer: Christoph Maisenbacher – Engelstraße 12 – 54292 Trier – Tel. 0651 25900 – E-Mail: [christoph.maisenbacher@remax.de](mailto:christoph.maisenbacher@remax.de)

### Provision:

Die Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. RE/MAX erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

### Hinweise:

\_Bitte beachten Sie, dass dieses Angebot anhand der uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen erstellt wurde. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernehmen.

\_Wir weisen insbesondere unsere Käufer-Kunden darauf hin, dass gebrauchte Häuser den Baustoff Asbest in Deutschland bis zum Jahr 1990 bzw. in Europa bis zum Jahr 2005 enthalten können.



# RE/MAX

## Trier-Wittlich-Bitburg

### Widerrufsbelehrung und Datenschutzinformation

Mit Ihrer Kontaktaufnahme erhalten Sie - sollte diese per e-mail oder persönlich erfolgen - unaufgefordert unsere Widerrufsbelehrung wie auch Datenschutzinformation zugesandt bzw. ausgehändigt.

### Verbraucherinformationen:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Text: Tim Kramp (KI supported)

Fotos: Wolfgang Claus (vgl. <https://www.fotodesign64.de/>)

+ Alle Begriffe sind genderneutral zu verstehen +

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.05.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	39,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A



# RE/MAX

## Trier-Wittlich-Bitburg

### Lage

Entfernungen:

vom Haus aus sind es 5 Minuten bis zur Autobahnauffahrt.

TR- 30 min

Lux-45 min

KL- 45 min

SB- 45 min

Höfchen ist ein Stadtteil von Hermeskeil mit allen öffentlichen Einrichtungen, Discountern, Ärzten, Schulen, Kita, Krankenhaus, Hallen-und Freibad, ect.

Hermeskeil ist eine charmante Stadt, die im Herzen des Hunsrücks in Rheinland-Pfalz, Deutschland, liegt. Eingebettet in eine malerische Landschaft aus sanften Hügeln, dichten Wäldern und grünen Wiesen bietet Hermeskeil eine idyllische Umgebung für Einheimische und Besucher gleichermaßen.

Die Stadt selbst liegt etwa 30 Kilometer südwestlich von Trier, der ältesten Stadt Deutschlands, und ist gut über die Autobahn A1 zu erreichen. Diese strategische Lage macht Hermeskeil zu einem idealen Ausgangspunkt für Erkundungen der Region.

Die Innenstadt von Hermeskeil ist geprägt von traditionellen deutschen Fachwerkhäusern, die einen reizvollen Kontrast zu den modernen Annehmlichkeiten bieten, die Besucher erwarten dürfen. In den engen, gepflasterten Gassen finden sich gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte, die zum Bummeln und Verweilen einladen.

Ein Highlight der Stadt ist das Hermeskeiler Rathaus, ein imposantes Gebäude mit einer reichen Geschichte, das im Zentrum des Geschehens steht. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte statt, die das bunte Treiben der Stadt beleben.



# RE/MAX

## Trier-Wittlich-Bitburg

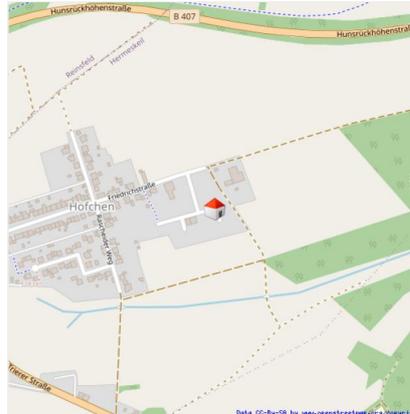


# RE/MAX

## Trier-Wittlich-Bitburg



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



# RE/MAX

## Trier-Wittlich-Bitburg



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



# RE/MAX

## Trier-Wittlich-Bitburg



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



# RE/MAX

Trier-Wittlich-Bitburg



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



# RE/MAX

Trier-Wittlich-Bitburg



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



Ober der Hirtenwiese 9



# RE/MAX

Trier-Wittlich-Bitburg



Ober der Hirtenwiese 9

