



54411 Hermeskeil

Helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage – modernisiert & sofort bezugsfrei



420 €

Kaltmiete

60 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Ralf Schlapp

Tel.: 06502-93 56 658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	12.07.2026
Gruppennummer	0

Preise & Kosten

Kaltmiete	420 €
Nebenkosten	150 €
Heizkosten enthalten	✓
Kaution	1.260 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.05.2017
gültig bis	05.07.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	76



Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2020
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Rolladen	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Breitbandzugang

Technik	DSL
---------	-----

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand und bietet eine gepflegte Ausstattung, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde pflegeleichter Laminatboden verlegt, während Küche, Flur und Badezimmer mit zeitlosen Fliesen ausgestattet sind. Die Kombination sorgt für eine wohnliche Atmosphäre und eine unkomplizierte Pflege im Alltag.

Die Holzfenster verfügen über eine Doppelisolierverglasung und werden durch Kunststoffrollläden ergänzt, die sowohl einen effektiven Sonnen- als auch Sichtschutz bieten. Sämtliche Innentüren sind in Holz ausgeführt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung. Der gute energetische Zustand wird durch die Energieeffizienzklasse C unterstrichen.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- ca. 60 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- offener Wohn- und Küchenbereich
- großzügiges Schlafzimmer
- separates Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer
- modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche
- praktischer Abstellraum
- Garage (30,00 € zusätzlich)
- Kellerraum
- Satelliten-TV
- DSL-Anschluss
- Haustierhaltung nach Vereinbarung
- sofort bezugsfrei

Eine gepflegte Wohnung mit funktionaler Ausstattung, die modernes Wohnen und praktische Alltagstauglichkeit optimal miteinander verbindet.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 09.05.2017
- gültig bis: 09.05.2027
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 76 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1900

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines modernisierten Mehrparteienhauses in angenehmer Wohnlage von Hermeskeil. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine moderne Atmosphäre und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße. Direkt angrenzend liegt ein weiterer Raum, der sich flexibel als Homeoffice, Ankleidezimmer oder Gästezimmer nutzen lässt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das moderne Tageslichtbad wurde erst kürzlich renoviert und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Fenster für optimale Belüftung. Ein separater Abstellraum direkt neben dem Eingangsbereich sorgt für wertvollen Stauraum im Alltag.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Große Fensterflächen sowie die typische Dachgeschossarchitektur schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht. Zusätzliche Einbauschränke unter den Dachschrägen bieten praktische Stauraummöglichkeiten und nutzen den vorhandenen Platz optimal aus.

Eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Eine moderne Dachgeschosswohnung mit cleverem Grundriss, angenehmer Wohnatmosphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal für alle, die komfortables Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Hermeskeil. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.

Hermeskeil verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die Autobahn A1 erreichen Sie die Städte Trier, Saarbrücken und Koblenz in kurzer Zeit. Trier liegt lediglich rund 35 Kilometer entfernt, während Luxemburg ebenfalls gut erreichbar ist und die Lage besonders für Berufspendler



attraktiv macht.

Ergänzt wird die gute Infrastruktur durch regelmäßige Busverbindungen in Richtung Trier und die umliegenden Ortschaften. Weiterhin bietet Hermeskeil zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die walddreiche Umgebung des Hochwaldes lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein und bietet einen hohen Freizeitwert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Ralf Schlapp
Tel.: +49 (0)6502 – 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie die Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!









