



+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

[Brochure](#)

Te Koop



🔑 **Vrijstaand natuurstenen huis in Rheinland Pfalz,
National-Park-Hunsrück-Hochwald nabij Trier.** 🔑

Recent Gerenoveerd. Grote Tuin en veel Groen

Prijs: € 248.000

💡 info@1home4u.nl 💡



+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

Kenmerken

Bouwjaar	ca. 1950
Perceel	Eigen grond
Perceel opp.	1100m²
Woon opp.	110m²
Slaapkamers	3
Badkamers	2
Toiletten	2



Adresgegevens

Sportplatzstr. 5,
54413, Damflos, Duitsland

Verkoop informatie

Vraagprijs	€ 248.000,-
Prijstyp Aanvaarding	K.k. (zonder makelaar) Per direct
Bestemming	Woonbestemming
Inventaris	Blijft achter



+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

Basisgegevens:

Object	Bestaande bouw
Bouwjaar ca.	1950
Bouwconstructie	Natuursteen
Bouwtype	Vrijstaand
Perceel	Eigen grond
Perceel opp.	1100 m²
Woon opp.	110 m²
Aantal m2 inpandige (berg)ruimte	75 m2
Bouwlagen	3

Details

Algemene staat	Gerenuveerd 2024/25
Binnen waardering	Uitstekend
Buiten waardering	Uitstekend
Kozijnen	Draai-kiep ramen, Kunststof
Beglazing	Dubbel glas
Verwarming	CV-ketel & Boiler olie gestookt
Energie label	Voorhanden
Isolatie	Zoldervloer isolatie





Beschrijving

Landelijk wonen op 25 minuten van Trier.

Perfect als emigratiewoning, vakantiehuis of investering

✓ Op zoek naar rust, ruimte en natuur – én financieel voordeel? ✓

Dan is deze vrijstaande woning in het luchtkuuroord “Damflos” precies wat u zoekt

Het huis is in 2024/2025 volledig gerenoveerd, modern afgewerkt en direct instapklaar.

Ideaal voor wie wil genieten van comfort, stilte, natuur en vrijheid.

woning is perfect voor Natuurliefhebbers, Wandelaars, Fietzers. Rustzoekers, Pensionado's, etc.

Verkoop uw huis - Koop in Duitsland - Leef van het geld dat u overhoudt!

Prijs & waarde

✦ Veel meer huis voor je geld!

Een vergelijkbaar vrijstaand huis van 110 m² – op een perceel van ruim 1100 m², met sauna, kelder, balkon en luxe afwerking – zou buiten Duitsland al snel rond de €480.000 k.k. of meer kosten

In Duitsland koop je dit huis voor slechts €248.000 k.k. en dat in het National-Park-Hunsrück-Hochwald!

✦ In één oogopslag:

- Vrijstaande woning van ca. 110 m² woonoppervlak
- Stahoogte ca. 240 cm
- Perceel van ca. 1.100 m²
- Woon en eetkamer
- 3 Slaapkamers
- 2 Luxe badkamers met inloopdouche en toilet
- Moderne keuken met A-merk apparatuur en Garantie
- Groot balkon van 18 m² met uitzicht op de grote tuin
- Sauna, garage, ruime kelder (54 m²)
- Vloer geïsoleerde zolder
- Bouwjaar ca. 1950 – kernrenovatie eind 2024 en voorjaar 2025
- Nieuwe kozijnen met dubbelglas ramen
- Degelijke houten vloeren
- Bepleurde natuurstenen muren van 50 cm dik
- Centrale verwarming met grote boiler, olie gestookt
- Goed werkende sfeervolle houtkachel



Klaar voor de toekomst – verwarmen zoals u dat wilt

De woning is uitgerust met een goed werkende olie gestookte verwarmingsketel.

Liever een andere oplossing?

Twee opties zijn al onderzocht:

🔧 Moderne combi gasketel (bijv. Vaillant) met ondergrondse Gastank in de voortuin

❄️ Warmtepomp met staatssteun

Beide installaties zijn technisch mogelijk nu of in de toekomst.

🔧 Bijkomend voordeel:

De kelder is aan de achterzijde bovengronds en aanpasbaar als woonruimte van ca. 25m².

Dit na verwijdering van de oude verwarmingsketel en de plastic opslagtanks in de beide linker kamers. Door twee openslaande tuindeuren aan te brengen, heeft u niet alleen een prachtig uitzicht op de tuin, maar ook de mogelijkheid om te genieten van een gezellig terras van 6 x 3 m², onder het balkon, (zie plattegrond van de kelder).

Ligging & omgeving

Geen doorgaand verkeer

🚗 Slechts 5 minuten rijden van Hermeskeil (met alle voorzieningen)

🚗 25 minuten van Trier, de oudste stad van Duitsland

LU Goed bereikbaar vanuit Nederland, België en Luxemburg

🔧 Voorzieningen in Hermeskeil:

1. Supermarkten, artsen, apotheken. ziekenhuis
2. Scholen, kinderopvang
3. Restaurants, cafés en winkels
4. Goede verbindingen naar Trier en Luxemburg

NL Speciaal interessant voor buitenlandse kopers:

- ✓ Instapklaar
- ✓ Duits, Nederlands en Engelstalige begeleiding bij koop indien gewenst
- ✓ Ideaal als vakantiehuis, tweede verblijf of emigratiewoning
- ✓ Geen makelaarskosten – koop rechtstreeks van de eigenaar

💡 Eenvoudig kopen & wonen in Duitsland

Veel buitenlanders denken dat een tweede huis kopen in Duitsland lastig is, het tegendeel is waar:

- ✓ Geen verblijfsvergunning nodig (voor EU-burgers)
- ✓ Geen dubbele belasting
- ✓ Geen verplichting om je meteen aan te melden bij de gemeente (bij tweede woning)
- ✓ De notaris regelt alles bij de overdracht
- ✓ U kunt hier wonen of verblijven zonder al te veel administratief gedoe.



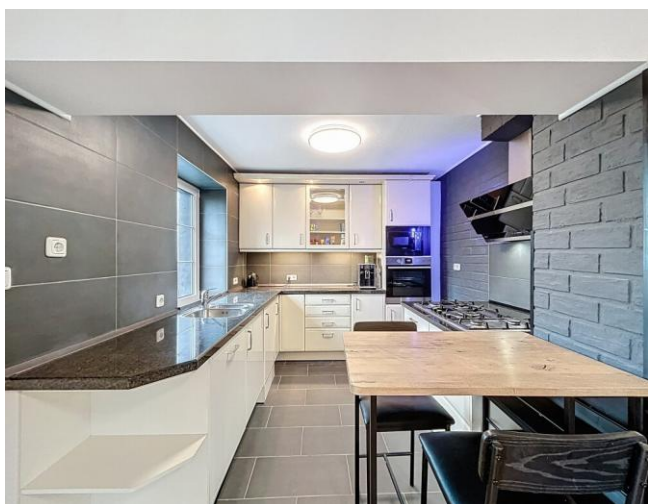
+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

 Ook interessant als investering:

Dankzij de ligging in een toeristisch gebied en de moderne afwerking is dit huis zeer geschikt voor:

-  Vakantieverhuur (Airbnb, Booking)
-  Tijdelijke verhuur aan thuiswerkers of gepensioneerden
-  Verhuur aan grenswerkers (Trier/Luxemburg)
-  Veel waarde verhogend toekomst potentieel

Foto's





+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

Uw nieuwe thuis in één oogopslag:

Twee moderne badkamers. Inbouwkeuken met A-merk apparatuur (2024).

Drie ruime slaapkamers.

Volledig onderkelderd inclusief sauna en berguimtes

Garage + extra buitenberging

Grote, rustige tuin met veelzijdige gebruiksmogelijkheden

Solide bouw met natuurstenen muren (50 cm dik!).

Droomlocatie

Woon & Eetkamer





+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

Slaapkamers

Aantal: 3

Slaapkamer 1



Slaapkamer 2

Met toegang tot slaapkamer ernaast en overloop.



Slaapkamer 3

Met toegang tot slaapkamer ernaast en overloop.





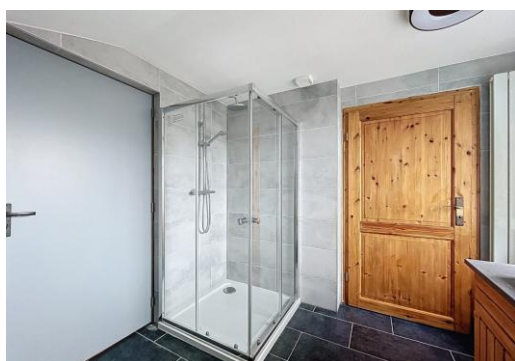
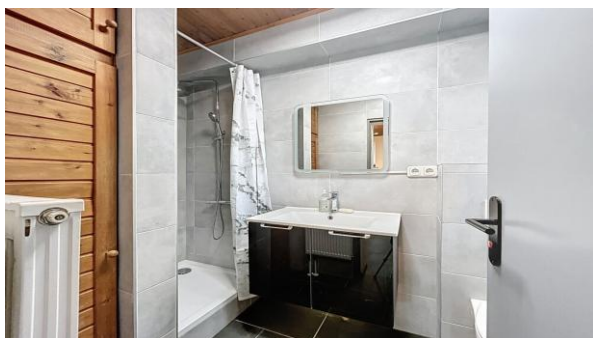
+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

Badkamers

Aantal: 2

Badkamer 1

Gastentoilet met douch en wasmachine aansluitingen. Twee inbouwkasten boven elkaar. Tegelvloer.
Met toegang tot slaapkamer ernaast en overloop.



Badkamer 2

Master badkamer, met douch en toilet. Twee wastafels met onderkastjes naast elkaar. Tegelvloer.



+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

Toiletten

Aantal: 2

Toilet 1

Gastentoilet

Toilet 2

Mastertoilet



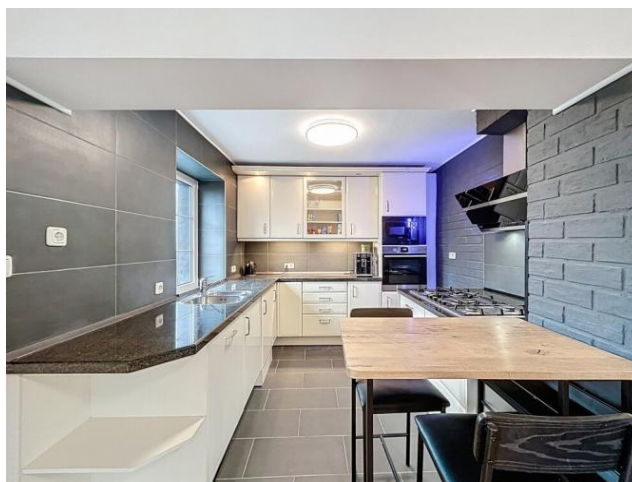


+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

Keuken

A klasse nieuwe inbouwapparatuur (2024), met Garantie

- Afzuigkap (rvs)
- Magnetron
- Gas kookplaat, 5 pits
- Koelkast met vriesvak
- Magnetron
- Oven
- Vaatwasser



Ligging & omgeving

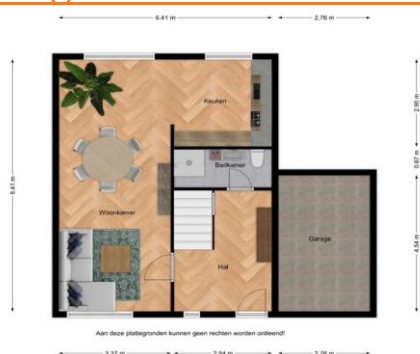
Aan rustige weg, Bosrijke omgeving, Landelijk, Nabij stad
Afstand tot bos 1 km.





+31 (0) 682922853
info@1home4u.nl

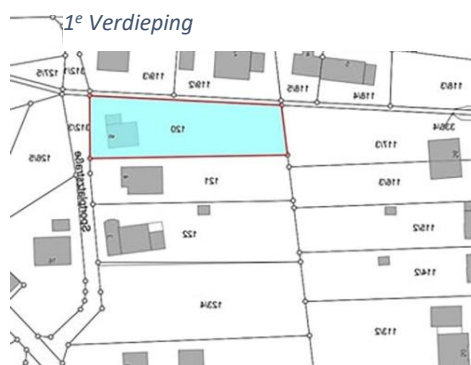
Plattegronden & Kadastrale kaart



Beganegrond



Kelder



FKadaster

Zonder Makelaar

Wist u:

- Makelaars hier vragen gemiddeld 7,5% van de koopsom, dit zijn alleen de makelaars kosten
- Dit is in dit geval € 18.600,-
- Makelaars werken voor beide partijen in Duitsland, ieder betaald dus € 9.300,-
- Makelaar is in Duitsland een vrij beroep
- De verkoper (in Duitsland), huurt de makelaar in
- U kunt er dus van uitgaan, dat al zijn verkoopkosten in de verkoopprijs zijn verdisconteerd
- Een zeer ongunstige positie voor de koper.

Geïnteresseerd?

Email: info@1home4u.nl

Tel. [+31 \(0\) 682922853](tel:+31682922853)

Website: 1home4u.nl