Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# MERZIG: 430 M² WOHN-/ NUTZFLÄCHE IN GUTEM ZUSTAND!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis | 399.800 € |




## Objektbeschreibung

Diese großzügige Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Merzig. Das Anwesen wurde im Jahr 1973 durch den Anbau einer Werkstatt erweitert und im Jahr 1992 wurde das Obergeschoss dieser Werkstatt ausgebaut. Bisher als Orthopädie-Schuhtechnik mit separater Wohneinheit genutzt, eignet sich die Immobilie ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für reine gewerbliche Nutzung. Mit einer Wohnfläche von ca. 194 m² und einer Nutzfläche von ca. 237 m² bietet das Haus viel Platz – ob zum Wohnen, Arbeiten oder beidem.
Ein schöner, ruhiger Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Entspannung. Die grüne Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und ergänzt das Angebot dieser besonderen Immobilie ideal.
Die Immobilie liegt gut sichtbar an einer stark frequentierten Straße, ideal für Gewerbe mit hoher Sichtbarkeit und Laufkundschaft. Durch die Schallschutzverglasung an der Straßenseite ist ein ruhiges Arbeiten oder Wohnen trotz Verkehr gewährleistet.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche | 430,41 m² |
| Anzahl Zimmer | 12 |
| Anzahl separate WCs | 1 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Anzahl Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1930 |




## Lage

Merzig liegt verkehrsgünstig direkt an der A8 und B51 zwischen Saarbrücken und Trier. Die Stadt Luxemburg ist ca. 50 km entfernt. Die Autobahnanbindung ist in wenigen Fahrminuten gut zu erreichen. Mit seiner reizvollen Lage, direkt an der Saar, ist Merzig ein idealer Ort für vielfältige Freizeitgestaltungen und Einkaufsmöglichkeiten.
19 km bis D-Saarlouis
44 km bis D-Saarbrücken
25 km bis L-Schengen
55 km bis L-Stadt.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden | Fliesen, Parkett, Dielen |
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Öl, Gas |
| Unterkellert | teils |




## Ausstattung

Besonderheiten:
- zentrale Lage an einer tagsüber belebten Straße - ideal für Gewerbe mit viel Laufkundschaft
- Schallschutzfenster an der Straßenseite - ruhige Innenräume trotz Verkehr
- flexible Nutzung - geeignet als Praxis, Büro oder Wohnhaus
- großzügige Räume mit viel Tageslicht
- schöner, ruhiger Garten hinter dem Haus - perfekter Rückzugsort
- ständige Modernisierungen z.B. Fenster zwischen 2014 bis 2025 erneuert

Die Gewerbeeinheit wird durch eine Öl-Zentralheizung beheizt.
Die Wohneinheit wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt.
Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

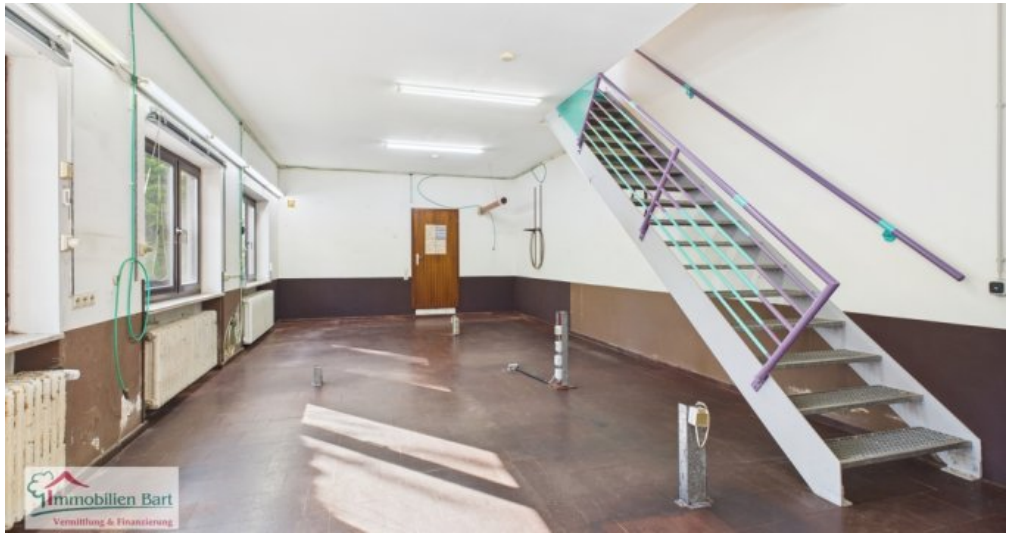


## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter www.immobilien-bart.de einsehen.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.
Sie möchten diese Immobilie finanzieren?
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung!
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.
Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.



.




Werkstatt




Büro-Archiv




Wohnzimmer




Küche



Essbereich



Zimmer



Wintergarten



Badezimmer OG



Badezimmer DG



Terrasse



Garten



Garten




Rückansicht




Grundriss EG

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH
Zur Moselbrücke 3a
66706 Perl-Nennig

| | |
|---|---|
| Zentrale | 06867 56 10 333 |
| Fax | 06866 910 10 24 |
| E-Mail | immo@immobilien-bart.de |
| Webseite | https://www.immobilien-bart.de/ |