

## MERZIG-FITTEN: WOHNHAUS / 5 SZ / NATURNAHE LAGE / FERNSICHT

## Preise & Kosten

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 339.800 €          |
| Freiplätze     | 1                  |
| Garagen        | 1                  |



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 1.054 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, naturnaher Lage und überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand sowie viel Platz für die ganze Familie.

Das Haupthaus, gebaut Anfang der 1960er Jahre, wurde im Jahr 1975 durch einen Anbau erweitert, sodass heute insgesamt fünf Schlafzimmer und eine flexible Raumaufteilung zur Verfügung stehen.

Durch die gelungene Kombination aus Altbaucharme und Anbau entsteht eine behagliche Wohnatmosphäre mit viel Gestaltungsspielraum.

Das Anwesen verfügt über eine Doppelgarage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz. Der großzügige Garten bietet sonnige Rückzugsorte und einen idyllischen Blick ins Grüne, ideal für Erholung und Freizeit. Dank der ruhigen und naturnahen Wohnlage eignet sich die Immobilie perfekt für Familien oder naturverbundene Menschen, die Wert auf großzügiges Wohnen in gepflegter Umgebung legen.

Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Diele, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Esszimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer

Obergeschoss:

Flur, 4 Schlafzimmer, eins davon mit Zugang zum Balkon, Badezimmer

Kellergeschoss:

Flur, Hobbyraum, Kellerraum, Heizungsraum, Abstellraum.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 204 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche          | 63,52 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 1.054 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 7                    |
| Anzahl Schlafzimmer | 5                    |
| Anzahl Badezimmer   | 2                    |
| Stellplätze         | 2                    |
| Anzahl Balkone      | 3                    |
| Anzahl Terrassen    | 1                    |
| Baujahr             | 1965                 |



## Lage

Fitten ist ein Stadtteil der Stadt Merzig im Landkreis Merzig-Wadern (Saarland). In Fitten verfügt über einen Kindergarten.

Grundschule, Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants befinden sich in den Nachbarorten Ballern und Hilbringen. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken-Luxemburg sind in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen. Die Kernstadt Merzig ist in ca. 9 Fahrminuten entfernt.

22 km bis D-Saarlouis

25 km bis L-Schengen

53 km bis L-Kirchberg.

## Ausstattung

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Boden        | Parkett, Kunststoff |
| heizungsart  | Zentralheizung      |
| befeuerung   | Öl                  |
| Unterkellert | Ja                  |



## Ausstattung

Die Heizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung.

Besonderheiten:

- großzügiges Grundstück mit ca. 1.054 m<sup>2</sup> Fläche
- ruhige, naturnahe Wohnlage mit schönem Blick ins Grüne
- fünf Schlafzimmer
- gepflegtes Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Doppelgarage plus zusätzlicher Außenstellplatz
- helle Räume mit flexibler Grundrissgestaltung.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2025-11-19                       |
| Endenergiebedarf           | 274.62                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1965                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| Primärenergieträger        | OEL                              |



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobilien-bart.de](http://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.





Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Balkon



Balkon



Ausblick



Frontansicht

## 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](mailto:immo@immobilien-bart.de)

Webseite

<https://www.immobilien-bart.de/>