

## Familienfreundlicher Bungalow mit großzügigem Garten und Teich in Merzig-Schwemlingen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Kaufpreis	459.000 €



### Objektbeschreibung

Dieser gepflegte Bungalow befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Wohnlage von Merzig-Schwemlingen und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> viel Platz zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen.

Das im Jahr 1962 errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine praktische Raumaufteilung auf einer Ebene, eine solide Bausubstanz sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen ohne Treppen bevorzugen.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Atmosphäre für das tägliche Familienleben. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Schlafzimmer, eine Küche, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und Doppelwaschbecken, ein separates Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	10 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1962
Verfügbar ab	17.06.2026



Der Außenbereich begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten und einem idyllischen Teich. Hier finden Gartenfreunde, Familien und Naturliebhaber einen Ort zum Entspannen und Verweilen. Die Nähe zum Wald und zur Saar bietet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Eine Garage, ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie ein nicht ausgebauter Speicher als praktische Abstellfläche runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

## Ausstattung

Bad	Wanne
heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Merzig-Schwemlingen. Der beliebte Stadtteil liegt im Herzen des Dreiländerecks Deutschland, Frankreich und Luxemburg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Im Ort stehen eine Grundschule, Kindertageseinrichtungen, Ärzte, Apotheke, Banken, Postfiliale, Bäckerei, Restaurants sowie verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zur Verfügung. Die Grundschule und eine Bushaltestelle befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung bieten Tennisplätze, Sportanlagen, die Saargauhalle sowie zahlreiche Vereine vielfältige Möglichkeiten. Die nahegelegene Saar und die umliegenden Waldgebiete laden zu Wanderungen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Der Wasgau-Markt in Ballern ist nur etwa 2 km entfernt.

Das Hotel-Restaurant Laux in Weiler erreichen Sie nach rund 1,5 km.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Autobahnen in Richtung Saarbrücken und Luxemburg innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.03.2036
Endenergiebedarf	171,71
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.03.2026
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



Entfernungen • Merzig-Zentrum: ca. 6 km • Autobahn A8: ca. 2,8 km • Schengen (Luxemburg): ca. 25 km  
• Saarlouis: ca. 24 km  
Busverbindungen in Richtung Merzig, Trier, Saarbrücken und Luxemburg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Über die Bahnhöfe Merzig und Besseringen bestehen zudem gute Zugverbindungen in die Region..



## Ausstattung

### Ausstattung

- Bungalow in Massivbauweise
- Baujahr 1962
- Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- Zusätzliches Büro-, Gäste- oder Hobbyzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und Doppelwaschbecken
- Separates Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Hobby- und Freizeitraum mit Kamin
- Nicht ausgebauter Speicher
- Terrasse
- Liebevoll angelegter Garten mit Teich
- Ruhige Wohnlage
- Waldnähe
- Garage
- 1 Außenstellplatz
- Öl-Zentralheizung

- Sofort verfügbar

#### Modernisierungen

Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert:

- Dacherneuerung inklusive Wärmedämmung im Jahr 1995
- Fenster erneuert im Jahr 2014
- Wärmedämmung der Außenfassade im Jahr 2016
- Teilweise Renovierung des Innenausbau im Jahr 2017

#### Energieausweis

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 171,71 kWh/(m<sup>2</sup>-a)
- Energieeffizienzklasse: F
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Baujahr Gebäude: 1962

.



## Sonstiges

### Besichtigung

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Vereinbaren Sie einfach einen individuellen Termin mit uns.

### Finanzierung

Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Immobilienkaufs. Als unabhängiger Finanzierungspartner vergleichen wir verschiedene Angebote und prüfen mögliche Förderprogramme sowie KfW-Finanzierungen. Die Beratung erfolgt unverbindlich und kostenfrei.

### Provision

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig..



Zimmer



Zimmer 3



Zimmer 2



Badezimmer



Küche



Eingangsbereich



Flur



KG Partyraum



KG Partyraum Bild 2



Kellerraum



Ansicht 2



Ansicht 3



Garten



Hinterhaus



Teich



KG Ölheizung



KG Öltanks

# Christoph Rehlinger

Immobilienmakler & Kreditvermittlung



Immobilien  
**CR**  
Kreditvermittlung  
Zum Saargau 39, 66663 Merzig  
Telefon +49 177 7759459  
[www.immobilien-rehlinger.de](http://www.immobilien-rehlinger.de)  
[christoph@immobilien-rehlinger.de](mailto:christoph@immobilien-rehlinger.de)

Werbung CR Immobilien

## Adresse

Am Bausgarten 17  
66663 Merzig

## Anbieter

Christoph Rehlinger GmbH

E-Mail [christoph@immobilien-rehlinger.de](mailto:christoph@immobilien-rehlinger.de)