

Großzügiges Wohnen in Besseringen Ein – / Zweifamilienhaus

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,5% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,5% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	439.000 €
Freiplätze	3



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ca. 229,47 m² Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar
- Großzügiges Grundstück mit ca. 922 m²
- Wintergarten, Terrasse & Balkon
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich
- Voll unterkellert & zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- Innenliegende Garage & zwei Außenstellplätze
- Ruhiges Wohnumfeld mit schön angelegtem Garten

Sie suchen ein großzügiges Zuhause mit viel Platz für die Familie und der Möglichkeit, unterschiedliche Wohnkonzepte umzusetzen? Dieses freistehende Ein-/Zweifamilienhaus aus ca. 1974 bietet mit rund 229,47 m² Wohnfläche und einem ca. 922 m² großen Grundstück hierfür interessante Voraussetzungen. Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und kann sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch mit zwei separaten Wohneinheiten genutzt werden. Eine entsprechende Abtrennung der Wohnbereiche ist bereits über die Diele vorhanden. Insbesondere für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und zusätzlicher Wohneinheit bietet die Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	229,47 m ²
Grundstücksfläche	922 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	25,50 m ²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1974
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2018



39,83 m² große Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Angrenzend befinden sich die Küche sowie der Wintergarten aus ca. 2001 mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC vervollständigen diese Etage. Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer, eine zusätzliche Küche sowie ein Badezimmer und ein separates WC mit Waschbecken. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und schafft einen weiteren Außenbereich. Über das Obergeschoss ist zudem der Dachboden erreichbar. Dieser ist in zwei Bereiche unterteilt und bietet mit insgesamt ca. 44,9 m² zusätzliche Nutz- und Abstellfläche – ideal für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Zwei weitere Zimmer
- Wintergarten
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Diele / Flur
- Terrasse

Obergeschoss:

- Zwei Zimmer
- Zimmer mit WC und Waschbecken
- Wohn- / Esszimmer
- Küche

- Badezimmer
 - Flure
 - Balkon
- Dachboden:
- Zwei separate Dachbodenbereiche mit insgesamt ca.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Hier stehen neben einem großen Kellerraum weitere Abstellflächen, ein Heizungsraum, ein zusätzliches Badezimmer und eine innenliegende Garage zur Verfügung. Zwei Außenstellplätze ergänzen das Platzangebot.

Ein besonderes Merkmal ist das ca. 922 m² große Grundstück. Der Garten umgibt das freistehende Haus und ist durch die leichte Hanglage auf verschiedenen Ebenen angelegt. Gewachsene Sträucher, Bäume und unterschiedliche Pflanzbereiche verleihen dem Grundstück einen grünen, eingewachsenen Charakter und sorgen gleichzeitig für Abstand zur umliegenden Bebauung. Die Terrasse und der Wintergarten schaffen dabei eine schöne Verbindung zwischen Wohnraum und Garten. Insgesamt bietet die Immobilie besonders viel Platz und Flexibilität – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die zwei Wohnbereiche unter einem Dach nutzen möchten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	25.08.2036
Endenergiebedarf	216.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.08.2026
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Lage

Die Immobilie befindet sich in Besseringen, einem beliebten Stadtteil der Kreisstadt Merzig. Die Wohnlage verbindet ein ruhiges, angenehmes Umfeld mit kurzen Wegen zu den vielfältigen Angeboten der Merziger Innenstadt.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleistungsangebote in Besseringen sowie im nahegelegenen Merzig zur Verfügung. Dort finden sich zudem zahlreiche Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Verkehrsanbindung ist insbesondere für Berufspendler attraktiv. Über die nahegelegene A8 sind unter anderem Saarlouis und Saarbrücken sowie Luxemburg gut erreichbar. Ergänzt wird die Anbindung durch den Bahnhof in Besseringen und den öffentlichen Nahverkehr.

Auch für Familien bietet die Lage gute Voraussetzungen. Kindergärten und Schulen befinden sich in Besseringen beziehungsweise im Merziger Stadtgebiet. Gleichzeitig zeichnet sich die Umgebung durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus.



Besseringen verbindet damit ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und verkehrsgünstigen Lage – eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Berufspendler..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Baujahr, zwei Stromzähler

Heizung: Öl-Heizung Buderus Logano G115 (Anfang 2000), Solarthermie für Warmwasser. Verrohrung aus Kupfer ca. 80er/90er Jahre, Heizkörper teilweise Baujahr. 4 x 2.000 Liter Tanks

Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2018 mit manuellen Rollläden, ältere Alufenster sowie Velux-Dachfenster älteren Datums

Bäder: Gäste-WC sowie Hauptbad (Tageslichtbad) aus dem Baujahr, Bad im Obergeschoss Anfang 2000

Dach: 2005–2006 Lattung und Eindeckung erneuert. Gebälk aus dem Baujahr. Zwischensparrendämmung vorhanden

Wasserleitungen: Baujahr

Malerarbeiten / Innenausbau: Fußböden ca. 80er/90er Jahre, ansonsten Arbeiten nach Bedarf. Innendämmung vorhanden.

Weitere Modernisierungen: Wintergarten aus 2001, neue Haustür.



Sonstiges



EG Wintergarten



EG Wintergarten



EG Wohn- und Esszimmer



EG Wohn- und Esszimmer



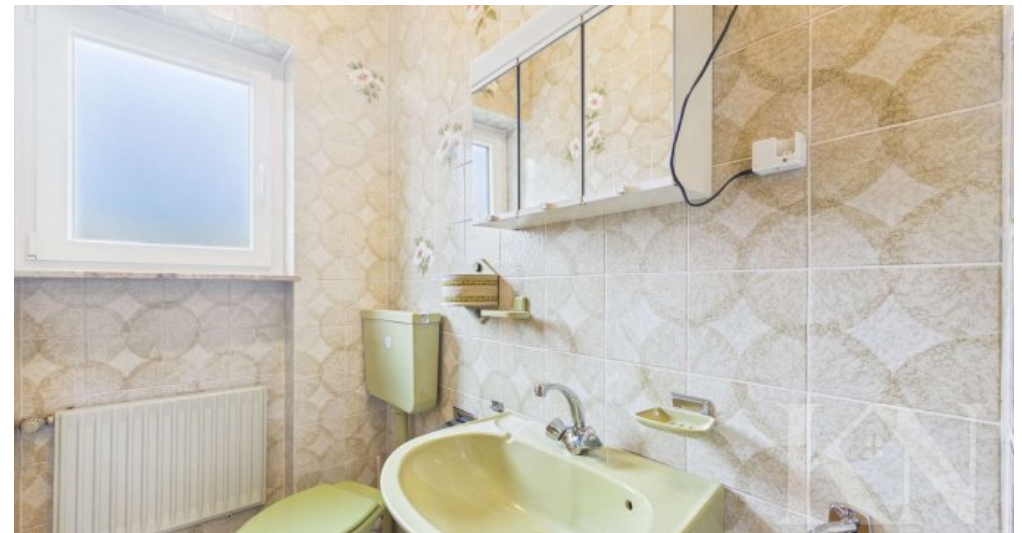
EG Wohn- und Esszimmer



EG Badezimmer



EG Badezimmer



EG WC



OG Flur



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



OG Wohn-/Esszimmer



OG Wohn-/Esszimmer



OG Küche



OG Küche



OG Badezimmer



OG Badezimmer



OG Zimmer mit WC / Aufgang zum Dachboden



Garten / Wintergarten



Garten



EG Wintergarten



Wintergarten / Terrasse



Terrasse



Vorderansicht



Seitenansicht / Hauseingang



Vorder- und Seitenansicht + Garten



Seitenansicht



Stellplatz



Nutzfläche⁽¹⁾ 109,42 m²
(1) Gesamthöhe aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Reduzierte Raumhöhe ----- Unter 1 m ----- Unter 2 m Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Nutzfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Nutzfläche. Berechnungen beziehen sich auf die

K

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

marvin.mohr@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>