

Modernes Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	279.000 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Immobilie vereint den Charme eines Neubaus mit der Flexibilität eines ehemaligen Zweifamilienhauses. Ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert, wurde es in ein großzügiges Einfamilienhaus umgewandelt. Die ursprüngliche Aufteilung kann problemlos wiederhergestellt werden, da im Ober- und Untergeschoss jeweils ein Bad vorhanden ist und im Obergeschoss die Anschlüsse für eine Küche bestehen.

Die Immobilie wurde 2021 vollständig renoviert. Ein Highlight ist der ca. 54 m² große Raum im Erdgeschoss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, wie z.B. als Geschäft (Gehmigung vorhanden), Büro, Hobbyraum, Heimkino oder Fitnessstudio. Der Raum hat einen separaten Eingang und kann auch als Stauraum genutzt werden.

Dank der neuen Schallschutzfenster genießen Sie trotz zentraler Lage absolute Ruhe. Das umzäunte Grundstück bietet zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre. Zur Immobilie gehört auch eine Garage.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m ²
Nutzfläche	54 m ²
Grundstücksfläche	489 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert



Auf der rechten Seite befindet sich ein Gäste-WC mit Platz für eine Waschmaschine. Auf der linken Seite gelangen Sie in den Wohnbereich mit einer modernen Küche, einem großen Esszimmer und einem gemütlichen Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie das erste Schlafzimmer mit einem angrenzenden Bad und einer großen, begehbaren Dusche.

Eine Treppe im Flur führt ins Obergeschoss, wo sich zwei weitere Schlafzimmer, ein kleineres Bad mit Dusche und zwei größere Zimmer befinden, die als separate Wohneinheit genutzt werden könnten. Die hellen Räume sind mit Putz an den Wänden und zeitlosen Fliesen- oder Vinylböden ausgestattet. Diese Immobilie ist ideal für große Familien und bietet durch ihre flexible Raumaufteilung zahlreiche Möglichkeiten. Erwähnenswert sind auch die 2023 erneuerte Dachbodendämmung sowie die 2020/2021 ausgetauschte Heizung und Fenster. Alle Wasserleitungen und weiteren Renovierungen wurden ebenfalls 2021 durchgeführt.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils



Lage

Das angebotene Stadthaus befindet sich in der charmanten Gemeinde Merchweiler im Herzen des Saarlands. Merchweiler ist bekannt für seine ruhige, ländliche Umgebung und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden. Die Region genießt eine hohe Lebensqualität, geprägt von grüner Natur und einer freundlichen Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die den Alltag komfortabel gestalten. Die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Stadtzentren wie Saarbrücken oder Neunkirchen. Auch für Pendler ist die schnelle Anbindung an die Autobahn ein klarer Vorteil. Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden, von Spaziergängen in der Natur über kulturelle Veranstaltungen in der Umgebung bis hin zu sportlichen Aktivitäten. Ein Standort, der ideal für Familien, Paare und Berufspendler ist und durch seine zentrale und dennoch naturnahe Lage besticht.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-11-13
Energieverbrauchskennwert	91.2kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS





Ausstattung

- + Bodenbeläge
Fliesen, Vinyl
 - + Wandbeläge
Putz, in den Nassräumen Fliesen
 - + Einbauküche aus 2021 mit Elektrogeräten
 - + Bad / Sanitär
2 Badezimmer mit Dusche
+ ein separates WC
 - + Dach -Satteldach Dämmung wurde 2023 erneuert
Fassade 2021 neu gestrichen
 - + Heizung
Gas aus 2020/21
 - + Ausführung
Massivhaus
 - + Strom aus 2021
 - + Wasserleitungen 2021
 - + Gasleitungen 2021
 - + Fenster
Zweifach verglaste-Fenster aus 2021, mit Schallschutz und elektrische Rollläden zur Straßenseite
 - + Garage
+ 1 Stellplatz
- Immobilienportal-saarland.de

- + Kellerraum
- + Hobbyraum bzw Gewerberaum ca 54 m²
- + Terrasse/ Balkon mit Treppenaufgang zur Haustür
- + Garten
- .



Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.

Rufen Sie an: 0157-73114783

Schreiben Sie uns: p.dimulo@innovativ-immo.



innovativ-immo.de
Innovativ Immobilien.



Esszimmer



Esszimmer mit Blick zum Wohnzimmer



Waschküche / Gäste WC



Gäste WC



Schlafzimmer im 1.OG



Begehbarer Schrank



Bad im 1.OG



Bad im 1. OG



Treppe zum 2.OG



Flur im 2.OG



Schlafzimmer im 2.OG



Zimmer 1 im 2.OG



Zimmer 2 im 2.OG



Zimmer 2 und 1 im 2. OG



Bildschirm der Kameraüberwachung



Bad im 2. OG



Schlafzimmer 2 im 2.OG



Raum im EG



Raum im EG



Garten



<https://my.matterport.com/show/?m=YZjppq6CTfa>

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite

06898-6958846
06898-6958847
puettlingen@innovativ-immo.de
www.innovativ-immo.de