

Komfortables Wohnen auf einer Ebene – Bungalow mit Gartenparadies und großer Garage in Merchweiler!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	339.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- + Gefragte Wohnlage in Merchweiler
- + Direkte Waldrandlage
- + Familienfreundliches Wohnen auf einer Ebene – ideal auch fürs Alter
- + Großzügiger Garten mit viel Platz zur Entfaltung
- + Große Garage mit zusätzlichem Stauraum und Lagerfläche
- + Sonnige Terrasse mit viel Platz für Erholung und gesellige Stunden

Wünschen Sie sich ein Zuhause, das Komfort, Ruhe und durchdachte Raumaufteilung verbindet? Einen Ort, an dem sich Familien ebenso wohlfühlen wie Paare, die barrierearmes Wohnen bevorzugen? Diese interessante und mit Ihrem Garten überraschend andere Immobilie könnte schon bald Ihnen gehören. Das gepflegte Wohnhaus wurde im Jahr 2003 in solider Massivbauweise erbaut. Auf einer Wohnfläche von 113,73 m² bietet die Immobilie eine klare und funktionale Raumstruktur. Durch die Bauweise auf nur einer Ebene eignet sich das Haus gleichermaßen für junge Familien wie auch für Senioren, die Wert auf komfortables Wohnen ohne Treppen legen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	113,73 m²
Grundstücksfläche	819 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	28,61 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2003
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	Mai 2026



Aufteilung der Wohnfläche

- + Diele / Flur
- + Abstellraum
- + Küche
- + Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Holzofen und Zugang zur Terrasse
- + Kinderzimmer 1 / Büro
- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer 2 / Ankleide
- + Helles Badezimmer mit Dusche
- + Hauswirtschaftsraum
- + Gäste-WC

Die große Terrasse bietet reichlich Platz für gesellige Stunden im Freien, während der gepflegte, vollständig eingezäunte Garten mit hochwertigem Doppelstabmattenzaun zum Entspannen oder Spielen einlädt. Gemütliche, windgeschützte Sitzecken in der Sonne und lauschige Plätze im Schatten laden je nach Tages- und Jahreszeit zum Verweilen ein und eröffnen immer neue Perspektiven auf Flora und Fauna. Wohltuend für Naturfreunde und einfach schön für Genießer. Die Immobilie befindet sich in direkter Waldrandlage.

In der großen Garage finden nicht nur Fahrzeuge ihren Platz – auch Hobby, Werkstatt oder Lagerfläche lassen sich hier bestens unterbringen. Besonderes Highlight ist der im Wohnzimmer 2015 eingebaute Holzofen, der für wohlige Wärme sorgt und dem Raum eine gemütliche Atmosphäre verleiht.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Dieser Bungalow ist die ideale Wahl für alle, die ein ruhiges Zuhause mit viel Platz im Grünen suchen und dabei die Vorzüge einer zentralen Lage mit guter Infrastruktur nicht missen möchten. Ob Familie, Paar oder Ruheständler – hier finden Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Lebensqualität.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	01.09.2035
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.09.2025
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



Lage

Allgemein:

Merchweiler ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Neunkirchen, die für ihre ruhige Wohnqualität und die gute Anbindung an die umliegenden Städte geschätzt wird. Der Ort bietet eine gewachsene Infrastruktur, eine lebendige Gemeinschaft und überzeugt mit einem ausgewogenen Mix aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Die Wohnlage ist angenehm ruhig, gleichzeitig erreichen Berufstätige und Familien schnell alle wichtigen Ziele der Region.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Autobahn A8 sowie die Bundesstraße B41 gelangt man in kurzer Zeit nach Neunkirchen, Saarbrücken oder auch in Richtung St. Wendel. Merchweiler verfügt zudem über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen in Richtung Saarbrücken und Neunkirchen, wodurch auch Pendler flexibel bleiben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich direkt im Ort und sind bequem erreichbar.



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien befinden sich in den umliegenden Städten Illingen, Neunkirchen oder St. Wendel und sind durch Bus- und Bahnverbindungen bestens erreichbar. Auch wirtschaftlich ist die Region gut aufgestellt: Neben kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sind in der Umgebung größere Arbeitgeber und Gewerbegebiete angesiedelt, die vielfältige Arbeitsmöglichkeiten bieten.

Sport und Freizeit:

Merchweiler bietet ein vielseitiges Freizeit- und Vereinsleben. Zahlreiche Sportvereine, moderne Sportanlagen, Tennis- und Fußballplätze sowie ein reges Kulturangebot sorgen für Abwechslung. Die umliegenden Wälder und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Besonders beliebt ist das Naherholungsgebiet Itzenplitz mit Weihern und Wanderwegen, das nur wenige Minuten entfernt liegt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur bietet.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung in Merchweiler ist gut gewährleistet.



Für eine umfassendere Versorgung stehen die Krankenhäuser in Neunkirchen und Saarbrücken in kurzer Fahrzeit zur Verfügung..



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: 2003 (Leitungen + Sicherungen), 1 Stromzähler.

Heizung: 2003 (Gas-Heizung, Vaillant), Warmwasser über die Heizung, Durchlauferhitzer für die Küche

Fenster: 2003 / 2015 (2-fach verglaste Kunststofffenster (mit Schutzglas) mit elektrischen Rollläden, außer die kleineren Fenster haben manuelle Rollläden, Hochwertige Fliegentüren)

Bäder: Gäste-WC: 2023 (Armaturen getauscht), Hauptbad: Fußbodenheizung (Möbel nach 2012-2013)

Dach: 2003 (Dachboden gedämmt, Isolierung in den Schrägen. Ringanker)

Wasserleitungen: 2003

Sonstiges: Stetige Sanierung der Außenanlage, 2015 Kaminofen verbaut, Fassadenanstrich 2015, Küche 2003, 2015 Wände und Decken vollständig saniert. Parkettböden außer im Flur. Alarmsichert und Brandmeldeanlage.



Sonstiges



Wohn- / Essbereich



Küche



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



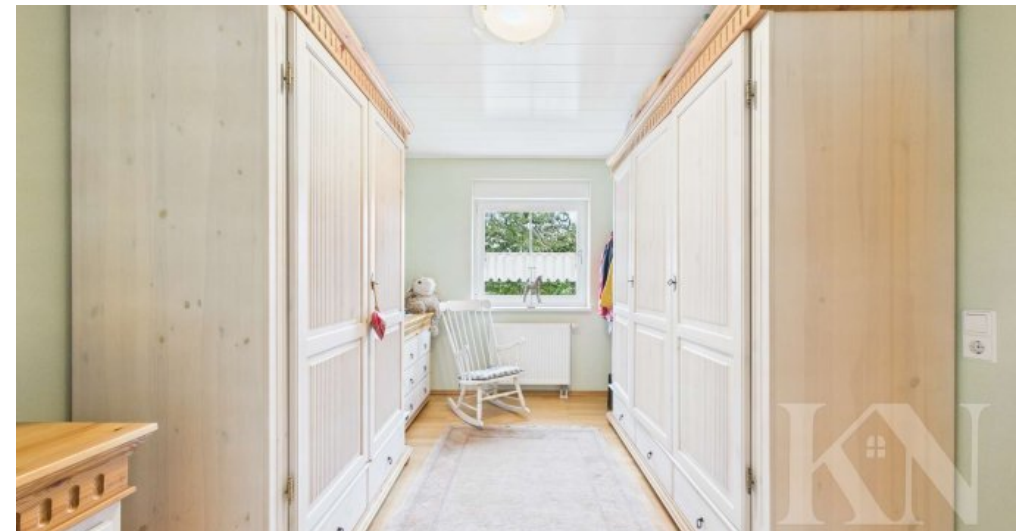
Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer 1



Büro / Kinderzimmer 1



Ankleide / Kinderzimmer 2



Ankleide / Kinderzimmer 2



Ankleide / Kinderzimmer 2



Gäste-WC



Terrasse



Terrasse



Rückansicht



Garten



Garten



Garten



Frontansicht 1



Frontansicht 2



Ru?ckansicht 1



Rückansicht 2



Top Down Ansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
tamara.seidel@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>