

# MERZIG-STADTNÄHE: EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GRUNDSRÜCK

#### Preise & Kosten

Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt.

Kaufpreis 364.800 €

Freiplätze Garagen



### **Objektbeschreibung**

MERZIG /EINFAMILIENHAUS/ 4 SCHLAFZIMMER/ GROßER GARTEN/GARAGE: Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 überzeugt durch seine zentrale, dennoch ruhige Wohnlage und ein weitläufiges Gartengrundstück, das Familien, Gartenliebhabern oder Ruhesuchenden gleichermaßen viel Raum bietet. Auf insgesamt 6 Zimmern – darunter 4 gemütliche Schlafzimmer – entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Besonders hervorzuheben ist der moderne und komfortable Ausstattungsstand: Die Gaszentralheizung mit effizienter Brennwerttechnik wurde 2008 erneuert, die Fenster 2007 ausgetauscht. Im Erdgeschoss ist in Küche, Essbereich und Bad ein hochwertiger Granitboden verlegt. Das Badezimmer im Kellergeschoss wurde 2024 inklusive aller Leitungen vollständig modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß und hochwertig. Ebenso ist beizufügen, dass das Haus gedämmt ist Die Immobilie verfügt über zwei Bäder, die den Alltag komfortabel gestalten, sowie über eine Garage, die

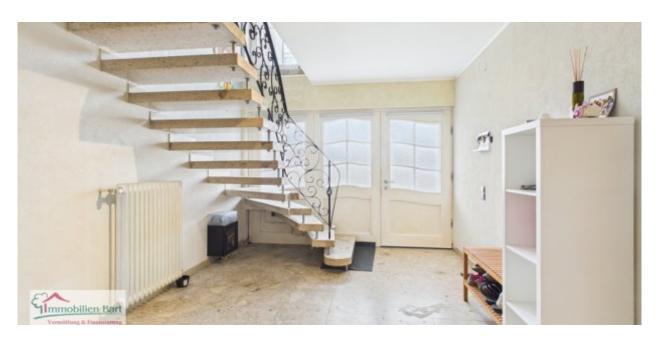
nicht nur praktischen Stauraum bietet, sondern auch einen direkten Zugang ins Haus ermöglicht – ein echter Pluspunkt im Alltag.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 9



#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 169 m²
Grundstücksfläche 1.568 m²
Anzahl Zimmer 6
Anzahl Schlafzimmer 4
Anzahl Badezimmer 2
Stellplätze 5
Anzahl Balkone 1
Baujahr 1973



Dieses Einfamilienhaus kombiniert solide Bausubstanz mit bereits erfolgten, wertvollen Modernisierungen und einem Grundstück, das auch erworben werden kann, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Eine ideale Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Potenzial in guter Lage suchen. Die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Essbereich, Küche, Badezimmer, Sommergarten, Diele mit Zugang zum Balkon, 2 Schlafzimmer,

Kellergeschoss:

2 Schlafzimmer, Bad und Diele, Heizungskeller, 2 Kellerräume, Wäschekeller, Garage.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 9



#### **Ausstattung**

Boden Fliesen, Laminat, Granit

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Gas Unterkellert Nein



## Lage

Merzig liegt verkehrsgünstig direkt an der A8 und B51 zwischen Saarbrücken und Trier. Die Stadt Luxemburg ist ca. 50 km entfernt. Die Autobahnanbindung ist in wenigen Fahrminuten gut zu erreichen. Mit seiner reizvollen Lage, direkt an der Saar, ist Merzig ein idealer Ort für vielfältige Freizeitgestaltungen und Einkaufsmöglichkeiten.

19 km bis D-Saarlouis

44 km bis D-Saarbrücken

25 km bis L-Schengen

55 km bis L-Stadt.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 9





### **Ausstattung**

Die Böden sind mit Granit, Fliesen und Laminat ausgestattet. Die Beheizung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung. Besonderheiten der Immobilie:

- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Sommergarten großes Grundstück.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 9





### **Sonstiges**

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter www.immobilien-bart.de einsehen.

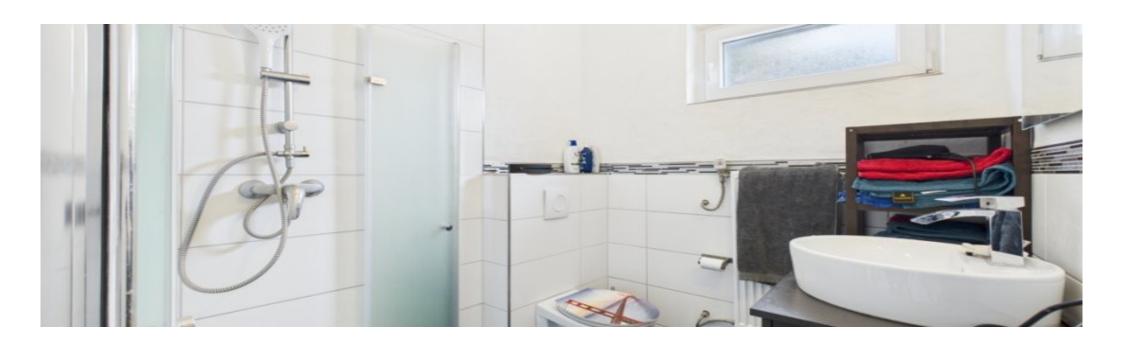
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 9





Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 9



Schlafzimmer KG



Schlafzimmer EG



Diele EG



Kinderzimmer EG

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 9



Badezimmer EG



Sommergarten



Balkon

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 9



#### **Anbieter**

Immobilien Bart GmbH Zur Moselbrücke 3a 66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333 06866 910 10 24

immo@immobilien-bart.de https://www.immobilien-bart.de/

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 9