

## MERZIG-BROTDORF: SANIERTES 67 M<sup>2</sup> WOHNHAUS AUF 14 AR GRUNDSTÜCK!

### Preise & Kosten

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 244.800 €          |



### Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1958 präsentiert sich auf einem großzügigen 1.463 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde in den letzten 10 Jahren umfassend saniert, wodurch ein harmonischer Mix aus ursprünglichem Charakter und zeitgemäßem Wohnkomfort entstanden ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit viel Freiraum im Außenbereich suchen.

Das Haus überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, die den vorhandenen Wohnraum optimal nutzt und ein behagliches Wohngefühl vermittelt. Helle Wohn- und Schlafräume sorgen für eine angenehme Atmosphäre, während die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre sowohl energetische als auch optische Verbesserungen mit sich brachten.

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten: Ob als Spiel- und Erholungsfläche, zur gärtnerischen Gestaltung oder für individuelle Projekte – hier ist viel Platz für persönliche Entfaltung.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Wohnfläche           | 66,70 m²          |
| Grundstücksfläche    | 1.463 m²          |
| Anzahl Zimmer        | 3                 |
| Anzahl Schlafzimmer  | 1                 |
| Anzahl Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr              | 1958              |
| Zustand des Objektes | Teil-/Vollsaniert |



Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Diele, Esszimmer mit offener Küche, Wohnzimmer, Badezimmer

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Durchgangszimmer

Kellergeschoss:

Flur, Kellerraum, Kellerraum mit Heizungsanlage.

## Ausstattung

|              |                |
|--------------|----------------|
| Boden        | Laminat        |
| heizungsart  | Zentralheizung |
| befuerung    | Gas            |
| Unterkellert | Ja             |



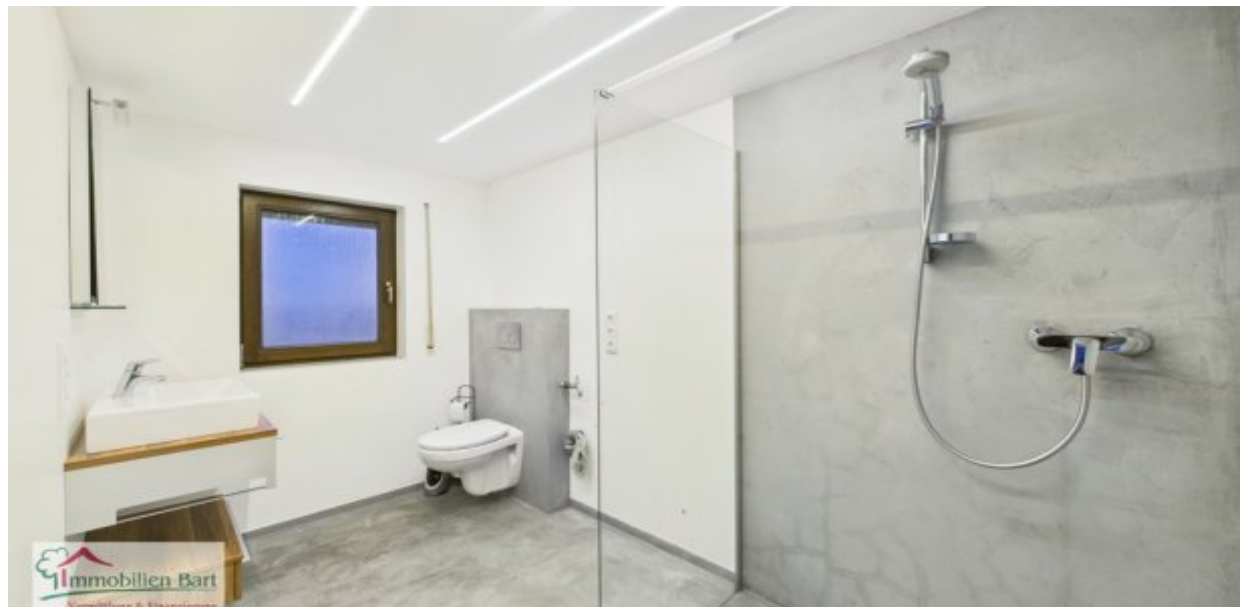
## Lage

BROTDORF ist ein Stadtteil der Kreisstadt Merzig, im Landkreis Merzig-Wadern. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, eine Apotheke und eine Grundschule sind hier vorhanden. Es bestehen gute Busverbindungen ins circa 6 km entfernte Merzig, beziehungsweise nach Losheim am See (ca. 9 km). Auch ist die Autobahn Richtung Saarbrücken bzw. Luxemburg in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

06 km bis D-Merzig  
50 km bis D-Saarbrücken  
30 km bis L-Schengen  
70 km bis L-Kirchberg.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2035-11-02                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 231.7kWh/m²a                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1958                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | G                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



## Ausstattung

Die Böden sind mit Laminat belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung.  
Renovierungen der letzten Jahre:  
2015: Erneuerung der Zwischendecke  
2017 kompletter Estrich im EG  
2018: Fußbodenheizung im Badezimmer sowie komplette Heizungsanlage  
2019: alle Heizkörper  
2020: Garagendach  
2023: Einfahrten + Stellplätze  
2024: Garage Innenverkleidung.



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliien-bart.de](http://www.immobiliien-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?

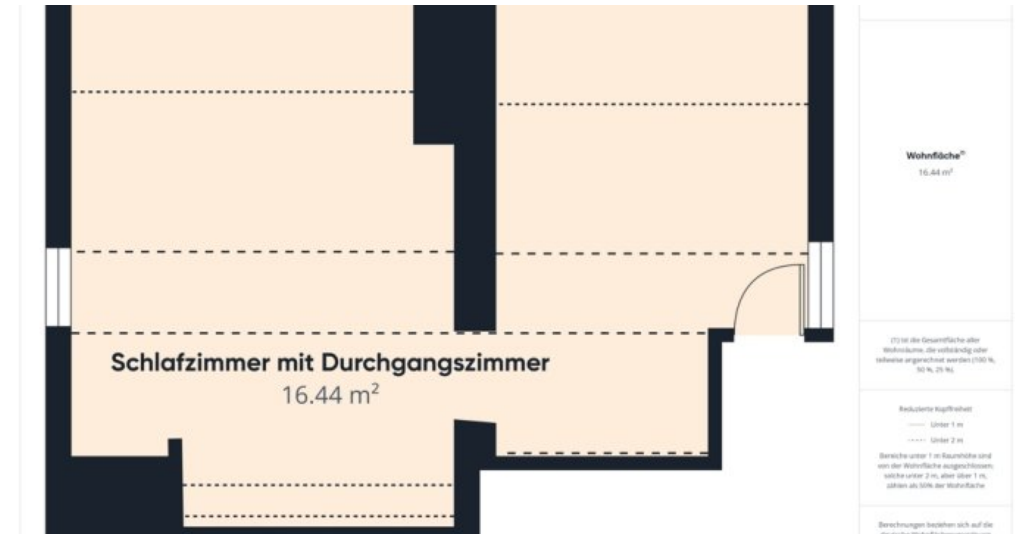
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung! Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.





Frontansicht



Grundriss OG

## 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](mailto:immo@immobilien-bart.de)

<https://www.immobilien-bart.de/>