

## MERZIG-STADTNÄHE: EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GRUNDSRÜCK

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	364.800 €
Freiplätze	4
Garagen	1

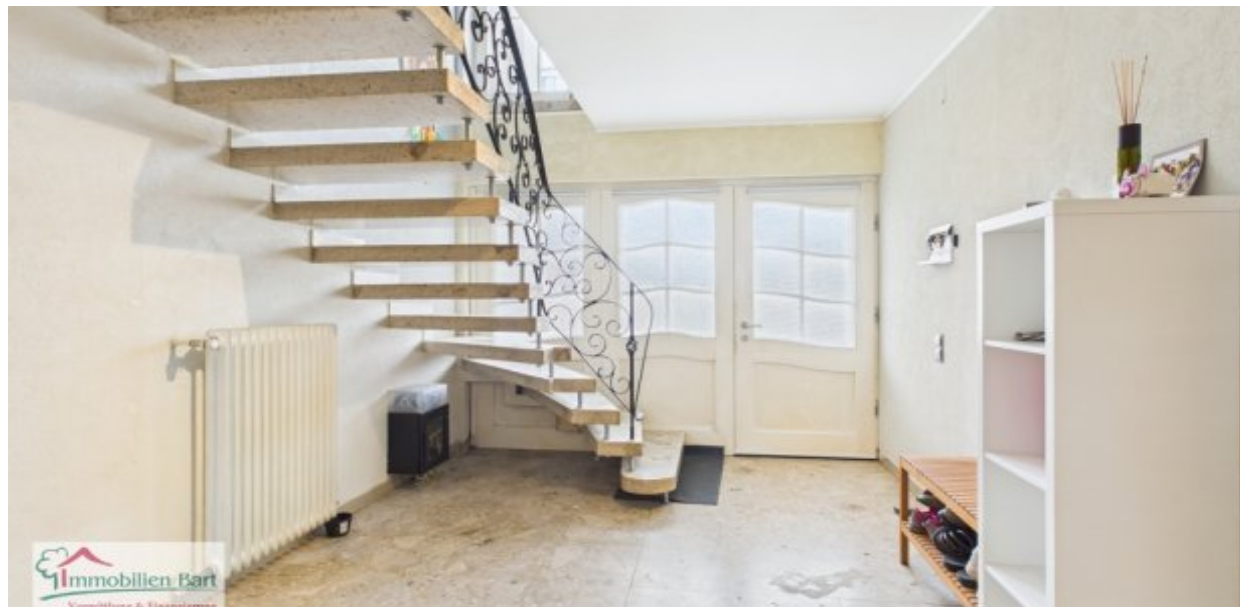


### Objektbeschreibung

**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.

## 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, Wäskeller, Garage.

## 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.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-04-16
Energieverbrauchskennwert	124.55kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## 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.





## 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.





Schlafzimmer KG



Diele EG



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG





Badezimmer EG



Balkon



Sommergarten



## 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/>