

## MERZIG: EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER WOHNLAGE MIT GARAGE UND EIGENEM WALDSTÜCK

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 249.800 €         |
| Freiplätze     | 3                 |
| Garagen        | 1                 |



### Objektbeschreibung

In ruhiger Höhenlage von Merzig wird ein freistehendes Einfamilienhaus mit angrenzendem Waldgrundstück zum Verkauf angeboten. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 7.236 m<sup>2</sup> und bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre sowie naturnahem Wohnen.

Das Wohnhaus verfügt über drei Schlafzimmer und zwei Bäder und bietet damit ausreichend Platz für Familien oder Paare mit erweitertem Raumbedarf. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht eine angenehme Nutzung der Wohnflächen. Große Fensterflächen eröffnen einen beeindruckenden Ausblick über die Stadt Merzig und sorgen für helle, freundliche Wohnräume.

Das weitläufige Grundstück umfasst neben der Gartenfläche ein direkt angrenzendes Waldareal, das dem Objekt einen besonderen Charakter verleiht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die erhöhte Lage unterstreicht den exklusiven Wohnwert und bietet Ruhe abseits des städtischen Trubels, bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Innenstadt.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 140 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 7.236 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 4                    |
| Anzahl Schlafzimmer | 3                    |
| Anzahl Badezimmer   | 2                    |
| Stellplätze         | 4                    |
| Anzahl Balkone      | 1                    |
| Anzahl Terrassen    | 1                    |
| Baujahr             | 1977                 |



Die Aufteilung ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer

Kellergeschoss:

Flur, Duschbad, 2 Schlafzimmer

Kellerraum, Heizungsraum, Geräteraum.

## Ausstattung

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Boden        | Fliesen, Parkett |
| heizungsart  | Zentralheizung   |
| befeuerung   | Gas              |
| Unterkellert | Ja               |



## 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                 | 2034-05-29                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 140kWh/m²a                       |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1977                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | E                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen und Parkett belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung.

Besonderheiten:

- ruhige Waldrandlage
- Weitblick
- mit angrenzendem Waldgrundstück
- Garage
- ausreichend Stellplätze
- kurzfristig verfügbar.



## Sonstiges

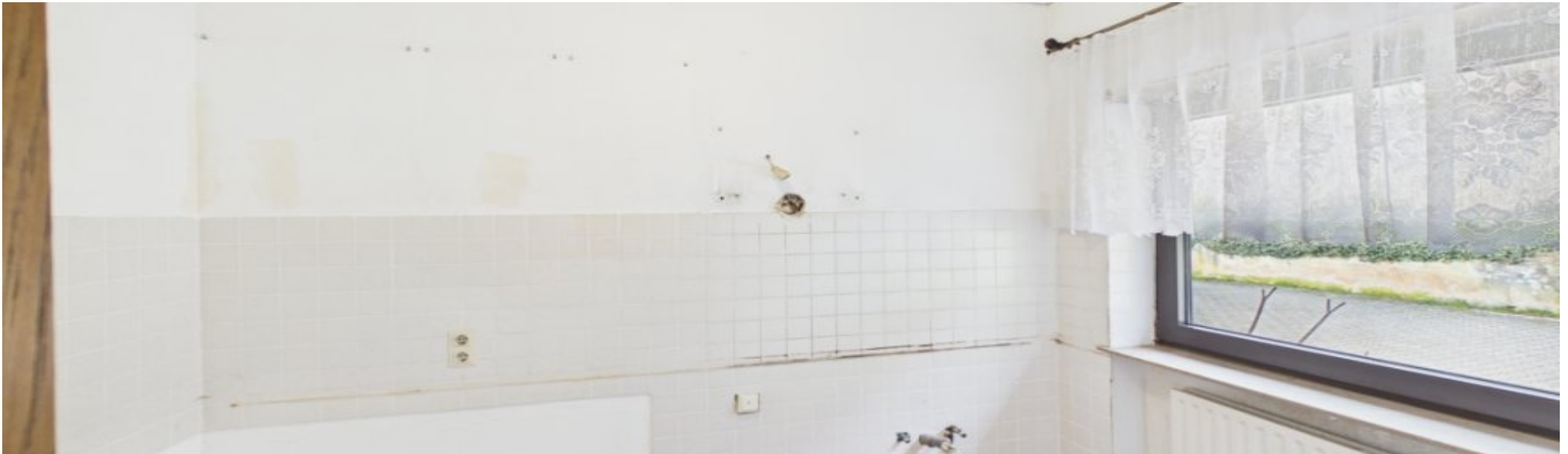
Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobilien-bart.de](http://www.immobilien-bart.de) einsehen.

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.





Schlafzimmer EG



Badezimmer



Balkon



Schlafzimmer KG



Schlafzimmer KG



Grundstück



Seitenansicht

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

06867 56 10 333

Fax

06866 910 10 24

E-Mail

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

Webseite

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