

## Einfamilienhaus mit Entwicklungspotential in Merchweiler

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3.500,00€
Innencourtage	3.500,00€
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe von 3.500,00 € zzgl. gesetzlicher MwSt. ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Die Maklerin ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Kaufpreis	79.000 €
Kaufpreis pro Fläche	699,11 € (m <sup>2</sup> )
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus in Merchweiler bietet eine interessante Grundlage für Käufer, die ein Objekt mit viel Entwicklungspotenzial, Gestaltungsspielraum und einem schönen Außenbereich suchen. Mit ca. 113,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß vorliegenden Flächenangaben sowie zusätzlicher Nutzfläche von ca. 63,30 m<sup>2</sup> eröffnet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten für handwerklich geschickte Eigennutzer, Sanierer oder Käufer, die ein Haus von Grund auf nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Bereits die Aufteilung des Hauses zeigt das vorhandene Potenzial. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Wohnräume, eine Küche, ein Badezimmer sowie der Zugang zum großzügigen Wintergarten. Dieser stellt ein besonderes Highlight der Immobilie dar: Durch die großen Fensterflächen entsteht ein heller, geschützter Bereich mit Blick ins Grüne, der sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich, Essplatz oder gemütlicher Rückzugsort nutzen lässt. Die vorhandenen Wohnräume verfügen über klassische Grundrisse und bieten eine gute Basis für eine umfassende Neugestaltung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	113 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	63,30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	829 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1920



Sie sollten einplanen, dass neben optischen Renovierungsarbeiten auch wesentliche Gewerke wie Elektrik, Leitungen, Dach, Innenausbau, Bad, Küche sowie energetische Bauteile überprüft und voraussichtlich umfassend erneuert bzw. modernisiert werden müssen.

Im Obergeschoss befinden sich weitere, wohnlich nutzbare Flächen mit reduzierter Raumhöhe. Diese bieten sich – je nach individuellem Bedarf – beispielsweise als Schlaf-, Arbeits-, Hobby- oder Abstellbereiche an. Aufgrund der geringen Raumhöhe sollte die Nutzung dieser Flächen bewusst geprüft und bei der persönlichen Planung berücksichtigt werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Flächen im Untergeschoss bzw. Kellerbereich. Diese Nutzflächen bieten Stauraum, Abstellmöglichkeiten oder je nach Bedarf weitere praktische Nutzungsperspektiven.

Besonders attraktiv ist der Außenbereich: Hinter dem Haus befindet sich ein großzügiger Garten mit angenehmer Grünlage und schönem Weitblick. Hier können Gartenliebhaber, Familien oder Ruhesuchende ihre eigenen Ideen verwirklichen – vom Nutzgarten über Spielflächen bis hin zu einem gemütlichen Rückzugsort im Freien.

## Ausstattung

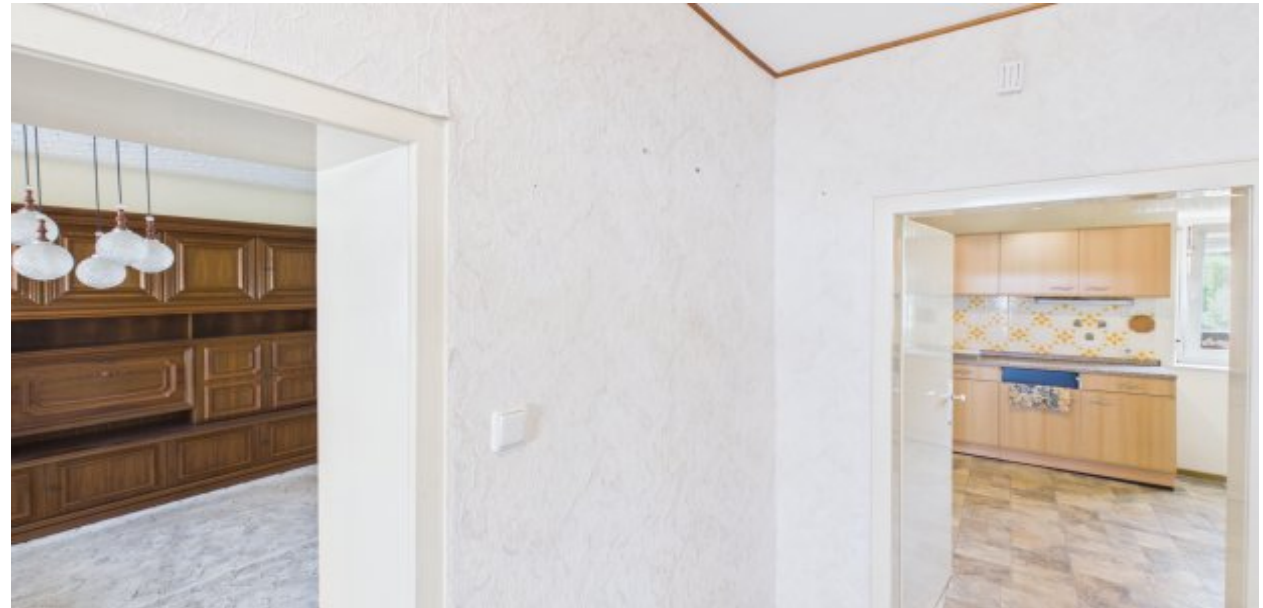
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die eine umfassende Sanierung bewusst einplanen und den Wert darin erkennen, ein Haus nach eigenen Vorstellungen neu aufzubauen. Wer handwerkliches Geschick, Sanierungserfahrung oder den Blick für Potenzial mitbringt, findet hier eine spannende Gelegenheit in gewachsener Lage von Merchweiler.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Erstellungsdatum	ohne
Primärenergieträger	Gas



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Merchweiler, einer gut angebundenen Gemeinde im Landkreis Neunkirchen. Merchweiler bietet ein gewachsenes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde bzw. im näheren Umfeld vorhanden und sorgen für eine angenehme Versorgung im täglichen Leben.

Auch die Verkehrsanbindung ist als praktisch zu bewerten. Über die umliegenden Straßen sind die Nachbargemeinden Illingen, Quierschied, Friedrichsthal und Neunkirchen gut erreichbar. Zudem besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz, sodass auch Saarbrücken, St. Wendel und Saarlouis je nach Ziel gut angefahren werden können. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die Mobilität vor Ort. Merchweiler verbindet eine wohnliche, saarländisch geprägte Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Versorgungs- und Arbeitsstandorte. Grünflächen, Spazierwege und die Nähe zur umliegenden Natur bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung.





## Ausstattung



## Sonstiges











## Ansprechpartner

Frauke Kreuser  
Kreuser Immobilien  
Senzigstraße 25  
66740 Saarlouis

## Anbieter

Kreuser Immobilien  
Senzigstraße 25  
66740 Saarlouis

Zentrale

01735602373