

## 2 ZKB Eigentumswohnung mit Balkon in Merzig

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	95.000 €



### Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten in sonniger Stadtrandlage von Merzig

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen ein und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und gut erreichbar. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie ein kleiner Abstellraum runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Zusätzlichen Stauraum bietet das zur Wohnung gehörende Kellerabteil. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Gemeinschafts-Waschraum, ein Fahrradraum, ein Trockenraum sowie ein Abstellkeller und Technikraum zur Verfügung.

Vor dem Haus befinden sich ausreichend Stellplätze, die Ihnen und Ihren Gästen eine komfortable Parkmöglichkeit bieten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



## Lage

Die erhöhte Lage von Merzig-Reisberg bietet einen wunderbaren Ausblick und eine sonnige Wohnatmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Merziger Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten ist ebenfalls schnell erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der nahegelegenen Autobahn A8 sind Städte wie Saarbrücken, Trier oder Luxemburg bequem zu erreichen. Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten – die Umgebung lädt mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie idyllischen Erholungsmöglichkeiten entlang der Saar und im nahegelegenen Naturpark Saar-Hunsrück zum Entspannen ein..

## Ausstattung

Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas



## Ausstattung

- Die Wohnung ist aktuell vermietet
  - Gas-Zentralheizung erneuert 01/ 2025
  - Bewohnerparkplätze
  - Balkon
- aktuelle Kaltmiete: 380 € + 220 € NK.  
Hausgeld: 50 € (30 € Hausverwaltung, 20 € Rücklagen).  
Kaltmietenpotenzial höher.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2029-02-01
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS



## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?  
Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..



Schlafzimmer



Küche



Flur



WC



Dusche



Balkon



Balkon



Elektrik



Treppenhaus

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)