Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

MERZIG: 627 M² WOHN-/ NUTZFLÄCHE, IMMOBILIE IN DER FUßGÄNGERZONE

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis	599.000 €



Objektbeschreibung

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Merzig, direkt in der Innenstadt. Durch seine hervorragende Lage und die vielseitige Nutzungsmöglichkeit bietet das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessante Perspektiven.
Das Gebäude besteht aus einem Altbau sowie einem Neubau, der im Jahr 1961 errichtet wurde. Im Zuge dieser Erweiterung wurde der Altbau vollständig kernsaniert und mit dem Neubau baulich verbunden. So entstand ein harmonisches Gesamtobjekt mit funktionaler Raumaufteilung und solider Bausubstanz.
Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Ladenlokal mit einer Fläche von ca. 207 m². Die Einheit verfügt über eine große Schaufensterfront, zwei Toiletten und einen Abstellraum. Das Ladenlokal steht derzeit leer und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie.
Das 1. Obergeschoss wird als Arztpraxis auf ca. 220 m² genutzt und ist langfristig vermietet, was stabile Mieteinnahmen gewährleistet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	627 m²
Grundstücksfläche	271 m²
Anzahl Zimmer	16
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	8
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1898
Verkaufsstatus	offen
Objekt ist vermietet	Ja



Im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit rund 160 m² Wohnfläche. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Garderobe, Abstellraum, WC, Küche, Wohn- und Essbereich, vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 110 m², die einen herrlichen Ausblick und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal zum Entspannen oder geselligen Beisammensein.
Das Kellergeschoss verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 200 m² und gliedert sich in eine Garage (ca. 30 m²), einen Privatkeller (ca. 50 m²) sowie einen Gewerbekeller (ca. 120 m²) mit Pausenraum und zwei Toiletten. Zusätzlich sind zwei weitere Kellerräume sowie der Heizungsraum vorhanden.
Das Objekt vereint attraktive Renditechancen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in bester Merziger Lage.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Teppich, Kunststoff
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	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-12-17
Energieverbrauchskennwert	157.3kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1898
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	GAS
Stromverbrauchskennwert kWh/(·a)	7.700
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(·a)	10.120



Ausstattung

Besonderheiten dieser Immobilie:
- zentrale Innenstadtlage von Merzig
- Kombination aus Altbau und Neubau von 1961
- Altbau im Zuge des Neubaus vollständig kernsaniert
- drei Nutzungseinheiten: Ladenlokal, Arztpraxis und Wohnung auf 2 Etagen
- Ladenlokal (ca. 207 m²) mit großer Schaufensterfront -- leerstehend
- Arztpraxis (ca. 220 m²) im 1. Obergeschoss – langfristig vermietet
- Wohnung (ca. 160 m²) über 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Kellergeschoss mit ca. 200 m² Nutzfläche
- 4 Schlafzimmer mit maßgeschreinerten Einbauschränken, eines davon mit Waschgelegenheit
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe
- Attraktive Renditechancen durch langfristige Vermietung
- Heizkessel von 2013
- ein stillgelegter Personenaufzug ist vorhanden und kann gegebenenfalls wieder in Betrieb genommen werden.



Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter 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.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



.



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer_OG



Schlafzimmer_OG



Grundriss 2.OG

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
Webseite	https://www.immobilien-bart.de/