

Ein Architekten-Wunder in Bestlage – Exklusive Villa mit Parkgarten und Wellness-Oase

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	685.000 €
Freiplätze	3
Garagen	2



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Diese außergewöhnliche Villa in Merzig-Brotdorf, am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, vereint Eleganz, Großzügigkeit und höchsten Wohnkomfort. Mit ca. 397 m² Wohnfläche, einem ca. 1.656 m² Grundstück und exklusiver Ausstattung bietet dieses Architektenhaus ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Schon beim Betreten beeindruckt die hochwertige Bauweise: Marmorboden, lichtdurchflutete Räume und eine offene Galerie mit Blick in das elegante Wohnzimmer. Ein Wintergarten sorgt für viel Helligkeit, während der Kamin für Gemütlichkeit sorgt. Der Essbereich führt in die helle Küche, von der aus der Garten zugänglich ist – eine private Oase mit Teich und zahlreichen Ruhezeiten, abgeschirmt durch Hecken und Bäume.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer mit Balkon, während zwei weitere Räume Wohnbereiche genutzt werden – einer davon ebenfalls mit Balkon. Die großzügige Galerie dient als Arbeitszimmer oder Bibliothek.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	397 m ²
Nutzfläche	147,35 m ²
Grundstücksfläche	1.656 m ²
Anzahl Zimmer	10,50
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	5
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1982
Zustand des Objektes	Gepflegt



Highlight: der Wellnessbereich mit Sauna, Badezuber und Kühlbecken auf der Terrasse – purer Luxus in den eigenen vier Wänden.
Zusätzlich gibt es eine separate Einliegerwohnung (65 m²) mit eigenem Stellplatz und Terrassenbereich – perfekt für Gäste oder zur Vermietung.
Mit einer Doppelgarage und zusätzlichen Stellplätzen ist auch Ihr Fuhrpark bestens untergebracht. Die Lage ist ideal für Pendler nach Luxemburg.
Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint architektonische Raffinesse mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



Lage

Diese exklusive Villa befindet sich in einer äußerst begehrten und ruhigen Lage im charmanten Merzig-Brotdorf. Die Immobilie liegt als letztes Haus in einer Sackgasse, was ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe garantiert. Mit einer ausgezeichneten Anbindung an das Verkehrsnetz ist sie ideal für Pendler, die nach Luxemburg reisen, während die Autobahn in nur 5,2 km Entfernung problemlos erreichbar ist.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur. Ein Kindergarten ist lediglich 1.500 Meter entfernt und die Grundschule ist in nur 850 Metern erreichbar, was tägliche Wege erheblich erleichtert. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich 3,89 km entfernt, während eine Realschule in 6,89 km erreichen ist, was vielfältige Bildungschancen in der Nähe bietet. Des Weiteren liegt das Stadtzentrum von Merzig nur 3,75 km entfernt und ermöglicht einen schnellen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren städtischen Annehmlichkeiten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-05-29
Energieverbrauchskennwert	107.3kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



..



Ausstattung

- + Bodenbeläge
- Marmor, Fliesen, Echtholz-Dielenboden,
- + Wandbeläge
- Putz, - in den Nassräumen Fliesen
- + 3 Bäder
- 2x im Haupthaus und 1x in der Einliegerwohnung- sowie 2 x Gäste WC
- + Heizung
- Öl Zentralheizung aus 2009 (15.000 l), Warmwasserspeicher aus 2024
- + Ausführung
- Massivhaus
- + Strom/Elektrik aus 1982
- + Dach aus 1982
- +Fassade Wetterseite 2024 erneuert
- + Fenster
- 3-fach Kunststoff aus 1982 teilweise mit Elektro Lammellen
- + Wintergarten
- + Küche 2x (auch in der Einliegerwohnung)
- + Garage 2 Stück ,
- + Stellplätze 2 x vor Garage und 1x Separat
- + TV Sat
- + Glasfaser neu und bereits aktiv.

- + Sonstiges
- + Fitnessraum-Spa
- + 2x Sauna -Wellnessbereich mit Dusche und Ruhezone
- + Badezuber
- Kühlbecken im Außenbereich
- +Hausbar
- +Schutzraum
- + Werkstatt+ Hauswirtschaftsraum
- + Heizungsraum
- + Gästezimmer
- * Kamin.



Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.
EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!

Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.



dimulo@innovativ-immo.de
Besuchen Sie uns:
www.innovativ-immo.de
Innovativ Immobilien.



Esszimmer 2 im EG



Schlafzimmer im EG mit Balkon



Bad im EG



Treppenhaus



Büro-Bibliothek



Zimmer im OG mit Balkon



Schlafzimmer im OG mit Balkon



Balkon EG



Gäste WC zwischen EG und UG



Treppe zum UG



Hausbar



Schutzraum



Spabereich mit Blick zur kleinen Sauna



Spabereich



Terrasse mit Abkühlbecken



Gäste WC im Spabereich



Gästezimmer im UG



Werkstatt



Zugang Einliegerwohnung



Einliegerwohnung mit Blick zu Küche



Einliegerwohnung Ess-und Wohnbereich



Einliegerwohnung Schlafbereich



Balkon der Einliegerwohnung



Rückansicht



Terrasse



Gartenteich



Gesamtes Grundstück



Vogelperspektive



Virtueller Rundgang

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

puettlingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de