

## MERZIG-STADT: GROSSES WOHNHAUS IN TOP LAGE!

## Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 496.800 €         |
| Freiplätze     | 6                 |
| Garagen        | 3                 |



## Objektbeschreibung

Hier in MERZIG (INNENSTADT) bieten wir Ihnen, in sehr ruhiger Wohnlage, dieses gepflegte Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 368 m<sup>2</sup> an. Im Wohnhaus befindet sich ein Schwimmbad, welches zum Erholen und Wohlfühlen einlädt. Diese vielseitige Immobilie verbindet exklusives Wohnen mit der Möglichkeit, Wohnen und Arbeit flexibel zu kombinieren.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Eingang, Büro mit Bar, großes Zimmer (war als ELW geplant, entsprechende Anschlüsse vorhanden), Heizungsraum, Keller, Wasch- und Trockenraum

Flur, WC, Badezimmer, Abstellraum, Schwimmbad mit Gegenstromanlage (nicht mehr in Betrieb!)

Badezimmer, Kellerraum

Obergeschoss:

Flur, Schlafzimmer mit separatem Bad mit Wanne und Zugang zum Balkon, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, großer zusammenhängender Wohnbereich (mit großem und kleinem Wohnzimmer & Esszimmer mit Zugängen zur Terrasse sowie einem offenem Kamin), Küche

Dachgeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer, großer lichtdurchfluteter Wohn- und Schlafbereich mit Balkon + Nebenzimmer, Speicher.

## Angaben zur Immobilie

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 368 m²   |
| Grundstücksfläche   | 1.835 m² |
| Anzahl Zimmer       | 10       |
| Anzahl Schlafzimmer | 4        |
| Anzahl Badezimmer   | 4        |
| Stellplätze         | 9        |
| Anzahl Balkone      | 2        |
| Anzahl Terrassen    | 1        |
| Baujahr             | 1971     |



## 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.

## Ausstattung

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Boden        | Fliesen, Teppich, Kunststoff, Marmor |
| heizungsart  | Zentralheizung                       |
| befuerung    | Öl, Solar                            |
| Swimmingpool | Ja                                   |
| Unterkellert | Ja                                   |



## Ausstattung

Die Böden sind mit Marmor, Travertin, Fliesen, Teppich, und Linoleum/PVC belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Heizung und wird durch eine kleine Solarthermieranlage aus 2012 unterstützt.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Besonderheiten:

- ruhige Waldrandlage
- Schwimmbad
- zahlreiche hochwertige Einbauschränke
- die Längsfront des Untergeschosses und der Eingangsbereich innen sind vollständig mit Schiefer verkleidet, ebenso der offene Kamin.



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliien-bart.de](http://www.immobiliien-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?

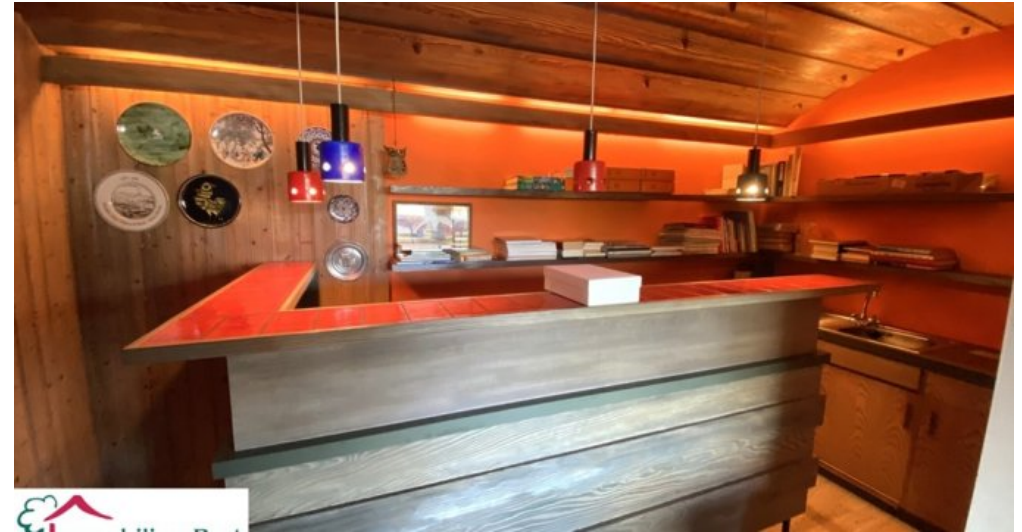
Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung! Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.





Büro



Bar



Treppenhaus



Küche



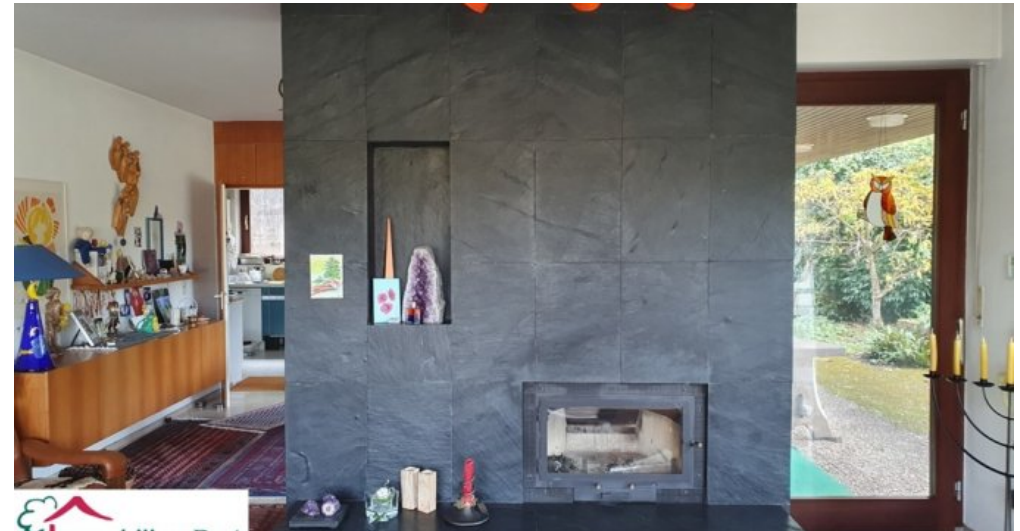
Küche



kleines Wohnzimmer



Wohnzimmer



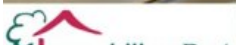
Kamin



Ausblick



Esszimmer Einbauschränk



Badezimmer



Büro



Wohn-/Schlafbereich DG



Ausblick Balkon DG



Nebenzimmer DG



Terrasse



Terrasse Haupthaus



Schwimmbad



Schwimmbereich: Dusche + Sanitär



Schwimmbereich: 2. Dusche

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

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

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