

## 2 HÄUSER (518 M<sup>2</sup> WFL.) AM STADTRAND VON MERZIG

## Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57 % inkl. MwSt |
| Kaufpreis      | 696.000 €         |
| Freiplätze     | 6                 |
| Garagen        | 3                 |



## Objektbeschreibung

Besonderheiten:

- ruhige Waldrandlage
- ein Hauptwohnhaus + ein Nebengebäude
- Im Nebengebäude wurde die Westseite als Büro / Praxis genutzt, die Ostseite wurde als Mietwohnung genutzt
- Schwimmbad im Haupthaus
- 3 Garagen
- zahlreiche hochwertige Einbauschränke
- die Längsfront des Untergeschosses und der Eingangsbereich innen sind vollständig mit Schiefer verkleidet, ebenso der offene Kamin

Die Raumaufteilung des Haupthauses 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

Die Raumaufteilung des Nebenhauses ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Flur / Eingang, (Ostseite / Mietwohnung): Zimmer, Badezimmer, Zimmer, Küche, Zimmer  
(Westseite / z.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 518 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.835 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 18                   |
| Anzahl Schlafzimmer | 5                    |
| Anzahl Badezimmer   | 5                    |
| Anzahl separate WCs | 1                    |
| Stellplätze         | 9                    |
| Anzahl Balkone      | 2                    |
| Anzahl Terrassen    | 1                    |
| Baujahr             | 1971                 |
| Gewerbliche Nutzung | Ja                   |



Büro): 1 großer Raum, 2 Zimmer (jeweils mit Wasseranschluss)  
Untergeschoss:  
Flur / Eingang, Öl-Heizung, 3 Garagen.

## Ausstattung

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Boden        | Fliesen, Teppich, Kunststoff, Marmor |
| heizungsart  | Zentralheizung                       |
| befeuerung   | Öl, Solar                            |
| Swimmingpool | Ja                                   |
| 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.





## Ausstattung

Die Böden sind mit Marmor, Travertin, Fliesen, Teppich, und Linoleum/PVC belegt.

Die Böden im Nebengebäude sind mit Fliesen und Teppich belegt.

Die Beheizung erfolgt durch Öl-Heizungen, das Haupthaus wird unterstützt durch eine kleine Solarthermieanlage aus 2012.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Hier in MERZIG (INNENSDTADT) bieten wir Ihnen, in sehr ruhiger Wohnlage, dieses gepflegte Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 368 m<sup>2</sup> an. Zugehörig zu dem Haupthaus gibt es ein ca. 150 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude. Im Haupthaus 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.



## 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.







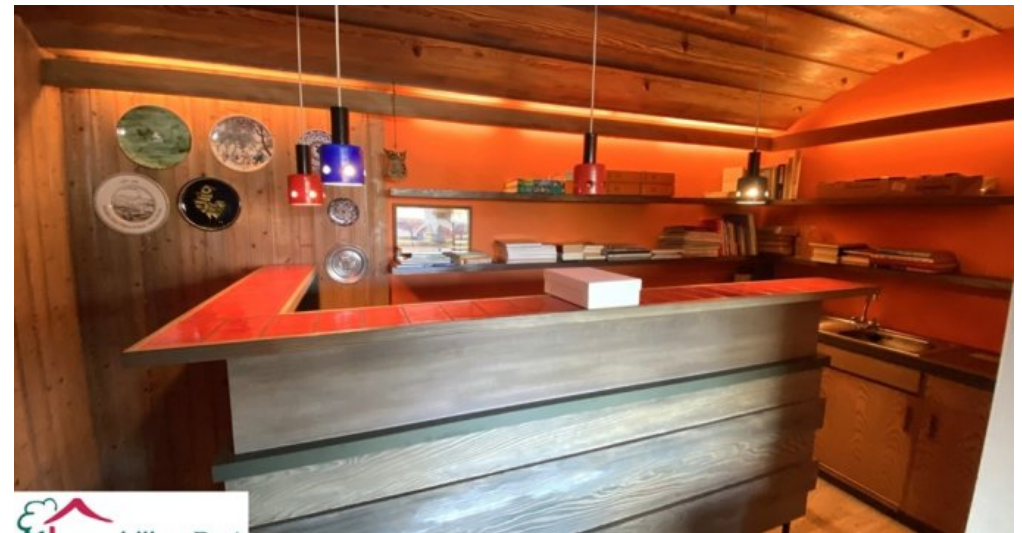
Flur Haupthaus



Eingangsbereich



Büro



Bar





Treppenhaus



Küche



Küche



kleines Wohnzimmer





Wohnzimmer



Kamin



Ausblick



Esszimmer Einbauschränk





Badezimmer



Büro



Wohn-/Schlafbereich DG



Ausblick Balkon DG





Nebenzimmer DG



Terrasse Haupthaus



Terrasse Haupthaus

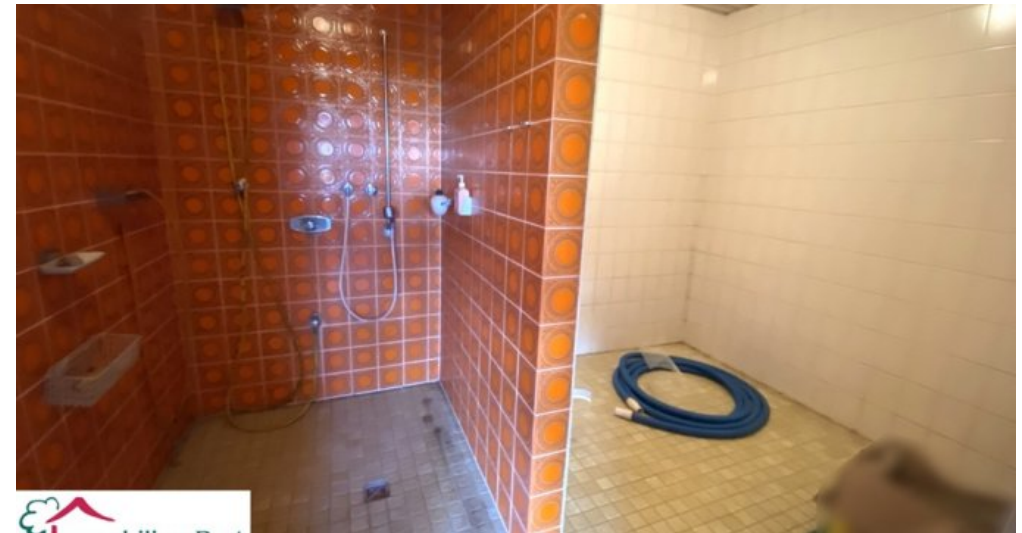


Schwimmbad





Schwimmbereich: Dusche + Sanitär



Schwimmbereich: 2. Dusche



Nebengebäude Mietwohnung



Nebengebäude Mietwohnung Badezimmer



Nebengebäude Mietwohnung Küche



Nebengebäude Büro/Praxis



## 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/>