

# Charmante Liegenschaft in Merchweiler – mit Garage, Garten, Terrasse und idyllischem Ausblick

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	259.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Merchweiler, einer Gemeinde im Landkreis Neunkirchen im Saarland. Das Objekt bietet großzügige Räumlichkeiten, ein weitläufiges Grundstück mit herrlicher Weitsicht sowie eine attraktive Außenanlage, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich mit zwei Einbauschränken, die viel Stauraum für Schuhe und Garderobe bieten. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume bequem erreichbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche verfügt über einen zusätzlichen kleinen Essbereich. Weiterhin stehen ein Büro, ein Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer zur Verfügung. Das Hauptbadzimmer wurde 2015 modernisiert, ist weiß gefliest und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	825 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	nach Absprache



### Außenanlagen

Ein echtes Highlight dieser Liegenschaft ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit einer neuwertigen, elektrischen Markise lädt zum Verweilen in der Nachmittagssonne ein. Ein kleiner Teich, zahlreiche Rosenbüsche, Sträucher und Blumen verleihen der Liegenschaft besonderen Charme und schaffen eine idyllische Atmosphäre. Das großzügige Grundstück ist weitläufig und bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne.

### Kellergeschoss

Das vollständig geflieste Kellergeschoss bietet viel zusätzlichen Nutzraum. Hier befinden sich eine Garage mit elektrischem Tor, ein Abstellraum, ein Hobbyraum, eine Waschküche sowie der Heizungsraum. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 1999 und ist funktionstüchtig.

### Bauweise und Besonderheiten

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Fertighaus der Firma Neckermann, Typ 114/3 in Holzständerbauweise. Ein Schadstoffgutachten liegt vor und bestätigt, dass keine erhöhten Werte festgestellt wurden.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Merchweiler im Landkreis Neunkirchen. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen Siedlungsstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, was eine ruhige und dennoch zentrale Wohnqualität verspricht. Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie hier von hervorragender Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in kurzer Reichweite zu finden. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind umliegende Städte sowie das regionale Straßennetz leicht erreichbar. Die Autobahnen A8 und A1 bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Neunkirchen und Luxemburg. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr optimal angebunden — der Bahnhof und Busverbindungen befinden sich in direkter Nähe.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Restaurant – ca. 0,2 km ?
- Supermarkt – ca. 0,5 km
- Apotheke – ca.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	10.08.2035
Energieverbrauchskennwert	207.4kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelltdatum	11.08.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



0,7 km

- Gemeinschaftsschule – ca. 0,7 km ?
- Kindergarten – ca. 0,9 km ? ?
- Kita – ca. 1,0 km ?

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A8/A1 (Auffahrt) – ca. 2,0 km ? ?
- Öffentlicher Nahverkehr (Bus) – ca. 0,1 km ? ?
- Öffentlicher Nahverkehr (Bahn) – ca. 1,5 km ? ?

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 15 km
- Universität des Saarlandes – ca. 15 km
- St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 19 km ?
- Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 21 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 20 km.



## Ausstattung

### + Gebäude:

Baujahr ca. 1973

Bauweise: Fertighaus (Holzständerbauweise)

Dach: Satteldach; gedämmt mit Mineralwolle

Außenfassade: verputzt und verkleidet

Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (1999)

Heizung: Gas (1999)

Böden: Parkett, Fliesen, Laminat

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

### Grundriss:

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Büro, Kinderzimmer, Terrasse

KG: Abstellraum, Hobbyraum, Waschküche, Heizungsraum, Garage

### Sanitär:

Gäste-WC mit Waschbecken und WC

Bad mit Wanne und Dusche, Waschbecken und WC

### Parken:

Einzelgarage mit elektr. Garagentor

### + Modernisierungen:

Renovierung des Badezimmers (2015)

teilweise Erneuerung der Böden (2015)

Immobilienportal-saarland.de

Erneuerung der Fenster (1999).



## Sonstiges

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat). Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen. Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffungsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Büro



Küche



Küche



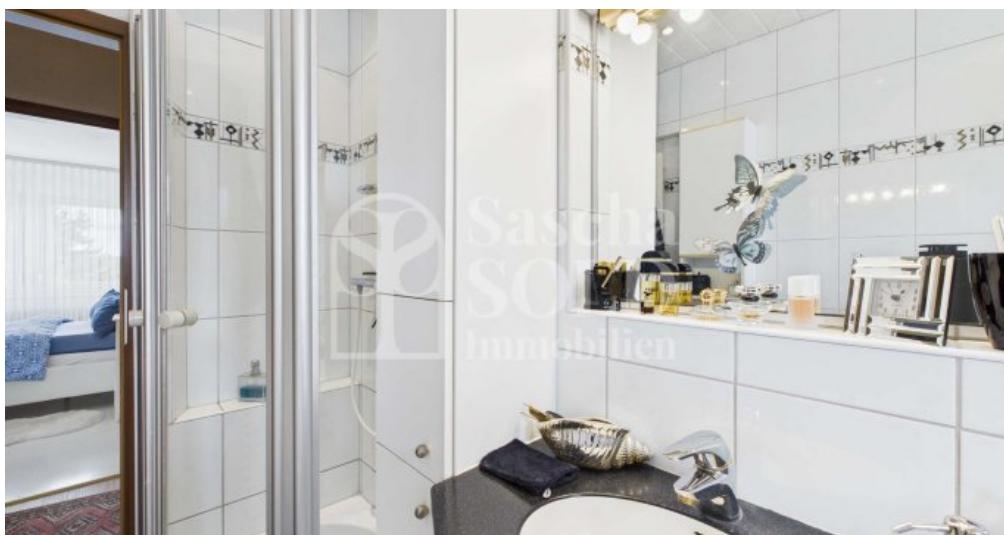
Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



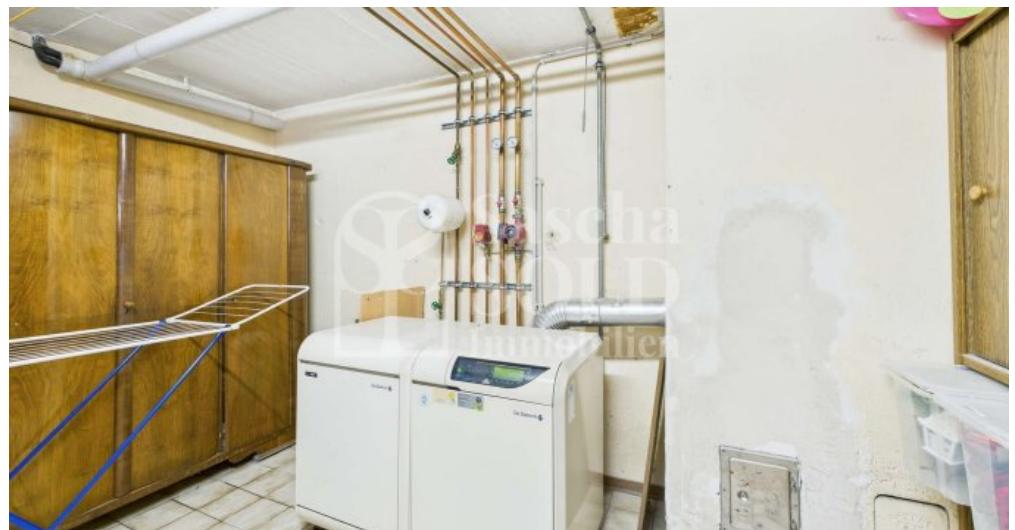
Außenanlagen



Außenanlagen



Waschküche



Heizungsraum



Garage



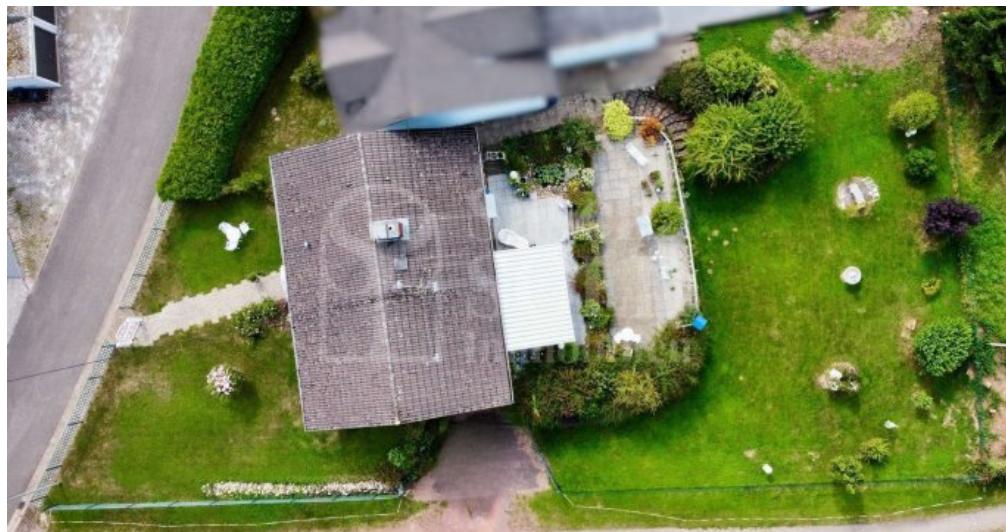
Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite 068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)