Wo Kinderträume und Elternpläne unter ein Dach passen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	189.000 €
IST Periode	Monat
Freiplätze	1

Objektbeschreibung

Hier klingt Lachen lauter als Straßenlärm - Ein Reihenmittelhaus, das auf charmante Weise solides Wohnen mit Wohlfühlfaktor verbindet. 1997 erbaut und stets gepflegt, bietet es mit rund 134 Quadratmetern Wohnfläche genau den Platz, den eine Familie braucht.
Im Obergeschoss warten drei gut geschnittene Schlafzimmer darauf, mit Leben gefüllt zu werden – sei es als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Rückzugsort für Homeoffice und Hobbys. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer offenen, modernen Küche, die nahtlos in das Wohnzimmer übergeht. Eine kleine Stufe schafft hier eine angenehme Raumwirkung, während die Fußbodenheizung für behagliche Wärme sorgt. Ob gemeinsame Mahlzeiten, Spieleabende oder entspannte Stunden – dieser Bereich ist das Herzstück des Hauses.
Technisch sind Sie bestens ausgestattet: Eine Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2021 arbeitet effizient, unterstützt durch eine Solaranlage auf dem Dach, die die Warmwasserversorgung entlastet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	134 m²
Grundstücksfläche	176 m²
Anzahl Zimmer	4,50
Größe Balkon/Terrasse	8,82 m²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1997
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	23.09.2025

Ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC machen den Alltag komfortabel.
Auch für Platzreserven ist gesorgt: Der großzügige Keller hält nicht nur klassische Lagermöglichkeiten bereit, sondern bietet mit einem weiteren großen Raum viel Spielraum für Hobbys, Fitness oder ein zusätzliches Homeoffice. Und wer noch mehr Wohnraum wünscht, findet im ausbaufähigen Dachgeschoss spannende Möglichkeiten für die Zukunft.
Das Grundstück umfasst insgesamt 176 Quadratmeter – mit Terrasse, einer kleinen Gartenfläche für die gemütliche Sitzecke und einem Stellplatz direkt vor der Haustür. Überschaubar, pflegeleicht und dennoch komplett.
Dieses Haus vereint all das, was Familien schätzen: genügend Platz zum Leben, moderne Technik, Ausbaupotenzial für die Zukunft – und das gute Gefühl, sofort einziehen und sich zuhause fühlen zu können.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Lage

Die Lage dieses Hauses ist wie geschaffen für Familien, die Nähe, kurze Wege und ein lebenswertes Umfeld schätzen. Merchweiler verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit allem, was den Alltag erleichtert: Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen in greifbarer Nähe, sodass die Kleinen schnell Anschluss finden und kurze Wege garantiert sind.
Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und kleinere Geschäfte lassen sich bequem erreichen, ebenso wie Ärzte und Apotheken – praktisch für alle täglichen Besorgungen. Für die größeren Ausflüge sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung: Mit dem nahen Bahnhof und der schnellen Anbindung an die A8 sind Saarbrücken, Neunkirchen oder die umliegenden Orte unkompliziert erreichbar.
Auch die Freizeit kommt hier nicht zu kurz: Ob Spaziergänge im Grünen, Radfahren oder Sportvereine – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für aktive Nachmittage oder erholsame Wochenenden. So entsteht ein Wohnort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern die richtige Balance zwischen Alltag und Freizeit finden.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	77.27
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung

- Baujahr 1997
- Wohnfläche ca. 134 m² auf 4,5 Zimmern
- Nutzfläche ca. 66 m²
- Grundstück ca. 176 m²
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss
- Gemütliches Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und offener Küche
- Moderne Gasbrennwertheizung (2021) für effiziente Wärmeversorgung
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Helles Bad plus separates Gäste-WC
- Fenster (Doppelverglast) von 1997
- Dach von 1997
- Elektroanlage mit FI-Schutzschalter, gepflegt und auf aktuellem Stand
- Überschaubare Terrasse mit kleiner Gartenfläche – pflegeleicht und praktisch
- Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
- Großer Keller mit zusätzlichem Hobby- oder Arbeitsraum
- Dachgeschoss ausbaufähig und mit viel Potenzial.

Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.
CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.
Das Geldwäschegesetz (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. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

Sehr große Küche mit Essplatz

Komplett ausgestattete Küche mit Kochinsel

Großes Gäste WC im EG

Balkon

Blick in den Garten

Treppe zum OG

Schlafzimmer 1 im OG

Schlafzimmer 1 im OG visualisiert

Großes Bad mit Wanne & Dusche im OG

Schlafzimmer 2 im OG

Schlafzimmer visualisiert

Schlafzimmer 3 im OG

Schlafzimmer 3 im OG visualisiert

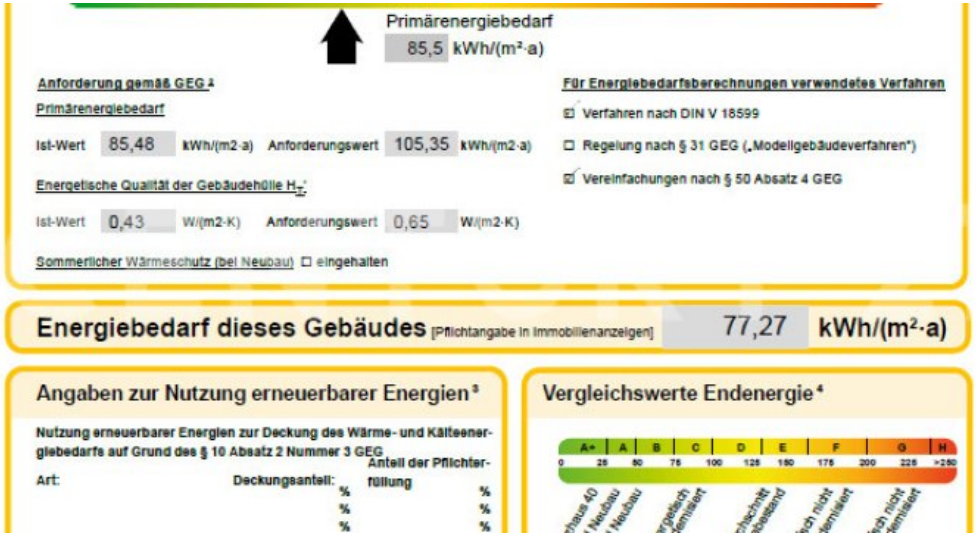
Dachgeschoß ausbaufähig

Großer Raum im Keller

Kelleraum

Hobbyraum im Keller

Weiterer Raum im Keller



Primärenergiebedarf
85,5 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 85,48 kWh/(m2·a) Anforderungswert 105,35 kWh/(m2·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,43 W/(m2·K) Anforderungswert 0,65 W/(m2·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 77,27 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG
Art: Deckungsanteil: Anteil der Pflichterfüllung

Vergleichswerte Endenergie
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Energieausweis

Alexander Beyrodt
Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300
66280 Sulzbach-Altenwald
06897 -77 70 711 Fax 712
Mobil 0173-634 7834
alexander.beyrodt@century21.de
www.homes-castles.century21.de

Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0170-3220979
E-Mail	christian.ammann@goodliving.ch