

## MERZIG: WOHNHAUS MIT GEWERBE IN TOP LAGE

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt
Kaufpreis	378.800 €
Freiplätze	7
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Dieses großzügige Anwesen vereint Wohnen, Vermieten und gewerbliche Nutzung in einem attraktiven Gesamtpaket. Es besteht aus einem Wohnhaus, einer separaten Wohnung sowie einer voll ausgestatteten Gaststätte mit Gastraum, Küche und Nebenräumen – ideal für Selbstständige, Gastronomen oder Investoren.

Das Wohnhaus verfügt über 3–4 Schlafzimmer, einen Wohnbereich, Küche, Bad und einen Balkon. Es besteht jedoch ein deutlicher Sanierungsbedarf – ideal für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen renovieren möchten.

Über der Gaststätte befindet sich eine separate Wohnung mit drei Schlafzimmern und einem Balkon – ideal zur Eigennutzung oder Vermietung.

Die angeschlossene Gaststätte verfügt über einen einladenden Gastraum mit Thekenbereich, einer voll ausgestatteten Küche, Lagerflächen und sanitäre Anlagen. Je nach Ausstattung und Konzept lässt sich der gastronomische Betrieb zeitnah wieder aufnehmen oder an neue Ideen anpassen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	255,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	138,10 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	569 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	9
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	3
Anzahl Terrassen	1



Ein Objekt mit großem Potenzial für vielfältige Nutzung – ob zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder gewerblichen Weiterführung.

## Ausstattung

Boden	Fliesen
heizungsart	Zentralheizung
befueuerung	Gas
Unterkellert	teils



## Lage

Hilbringen ist einer von 17 Stadtteilen der Stadt Merzig im Landkreis Merzig-Wadern (Saarland) und liegt gegenüber der Kernstadt am linken Saarufer und verfügt über eine intakte Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Eine Apotheke, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants befinden sich ebenfalls im Ortskern. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken-Luxemburg sind in einer Fahrminute zu erreichen. Die Kernstadt Merzig ist in ca. 5 Fahrminuten entfernt.

04 km bis D-Merzig

21 km bis D-Saarlouis

25 km bis L-Schengen

53 km bis L-Kirchberg.



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen, Laminat sowie Parkett belegt.  
Die Beheizung in beiden Gebäuden erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung.  
Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Besonderheiten:

- Großzügiges Anwesen mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit: Wohnen, Vermieten und Gewerbe
- Voll ausgestattete Gaststätte mit Gastraum, Küche, Lager und sanitären Anlagen
- Separate Wohnung mit 3 Schlafzimmern und Balkon – ideal zur Eigennutzung oder Vermietung
- Wohnhaus mit 3–4 Schlafzimmern, Balkon und Sanierungsbedarf – viel Raum für individuelle Gestaltung
- Zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Attraktives Gesamtpaket für Selbstständige, Gastronomen oder Investoren.



## Sonstiges

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





Küche Wohnung



Wohnzimmer Wohnung



Schlafzimmer Wohnung



Schlafzimmer Wohnung



Badezimmer Wohnung



Balkon Wohnung



Balkon



Zugang zum Wohnhaus





Küche Wohnhaus



Wohn-Essbereich Wohnhaus



Schlafzimmer Wohnhaus



Badezimmer Wohnhaus



Gaststätte



Frontansicht



Rückansicht



Draufsicht



Draufsicht Rückansicht



Wohnhaus



Collage

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

06867 56 10 333

Fax

06866 910 10 24

E-Mail

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

Webseite

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