

## Großzügiges Wohnen in Merzig – Einfamilienhaus mit Garten, Balkon & Wintergarten

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	310.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück
- Durchdachte Aufteilung – ideal für Familien mit Kindern
- Garage & zusätzliche Außenstellplätze
- Zentrumsnahe Lage – nur ca. 1,3 km zur Innenstadt
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus 1973 befindet sich in Merzig und überzeugt durch ein großzügiges Platzangebot sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 40,81 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Raum für die ganze Familie. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, da in den vergangenen Jahren bereits Sanierungen vorgenommen wurden. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit ca. 2.724 m<sup>2</sup>, welches durch ein zusätzlich erworbenes, angrenzendes Grundstück erweitert wurde – ein echtes Plus für Gartenliebhaber, Familien oder zukünftige Bauvorhaben. Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss, die zusätzliche Wohnfläche ermöglicht und somit weiteres Potenzial bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	169 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	210,59 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.724 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verfügbar ab	Sofort



### Aufteilung der Wohnfläche:

#### Erdgeschoss:

- Diele / Eingangsbereich
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Weitere Nutz- und Nebenräume (inkl. Heizungsraum, Vorrat, Allzweckraum)

#### Obergeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Balkon mit Blick in den Garten
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse

Der helle Wohnbereich sowie der Wintergarten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten direkten Zugang in den Außenbereich. Die Kombination aus Balkon, Terrasse und Garten ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für entspannte Stunden im Freien oder für Familienaktivitäten. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage in Massivbauweise sowie weitere Stellmöglichkeiten direkt vor dem Haus. Des Weiteren gibt es einen Bunker, der sich auf dem Grundstück befindet. Dieser Bunker ist nicht im offiziellen Verzeichnis gelistet, daher könnte er einer alternativen Verwendung zugeführt werden.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit Kindern, die viel Platz und ein großes Grundstück suchen.



## Ausstattung

befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Merzig, einer beliebten Kreisstadt im Saarland, und überzeugt durch ihre zentrumsnahe Lage mit gleichzeitig angenehmer Wohnatmosphäre. Die Innenstadt von Merzig ist in nur ca. 1,3 km erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien und weitere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Merzig verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Durch die Nähe zur Autobahn A8 sind auch umliegende Städte wie Saarlouis, Saarbrücken oder Luxemburg schnell erreichbar, was den Standort zusätzlich für Berufspendler interessant macht. Darüber hinaus bietet Merzig einen hohen Freizeitwert: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	16.04.2034
Energieverbrauchskennwert	124.55kWh/m <sup>2</sup> a
Ausstelldatum	17.04.2024
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



Insgesamt präsentiert sich Merzig als attraktiver Wohnstandort mit einer gelungenen Kombination aus Stadtnähe, guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1973, Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen. Eine Hauptverteilung

Heizung: Gas-Heizung Buderus Logmaxplus GB152 (2008), Warmwasserspeicher 2008, Solarthermie Unterstützung für Warmwasser

Fenster: 2007, 2-fach verglast Kunststofffenster bis auf Haustür und dem großen Flurelement, diese sind 2-fach verglaste Holzfenster.

Bäder / Wasserleitungen: Erdgeschoss: Tageslichtbad mit Dusche Januar 24, aufgrund des Wasserschadens vollständig wieder erneuert. Oben: 2008

Wasserleitungen im Zuge der Badsanierung. Kalt - und Warmwasserleitungen sind Kunststoff 2018 für Küche + Bad Waschbecken. Badewanne noch Kupferleitung im OG  
Dach: Dachboden gedämmt 2010, Eindeckung, Lattung und Gebälk 1973. Dach ist ausbaubar, es liegen teilweise Heizungsentlüftung als auch ein Abwasserrohr für ein potentielles Bad

Malerarbeiten: 2008 oben, 2010 unten

Sonstiges: Bunker auf dem Grundstück vorhanden.



## Sonstiges



Küche



Küche



Diele OG



Bad 1.OG



Diele OG



Diele OG



CAM01347G0-PR0378-STILL003



Eingangsbereich Diele



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer Og



Bad 1.OG



Balkon OG



Balkon OG



Balkon OG



Wohnzimmer



Bad EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Bad EG



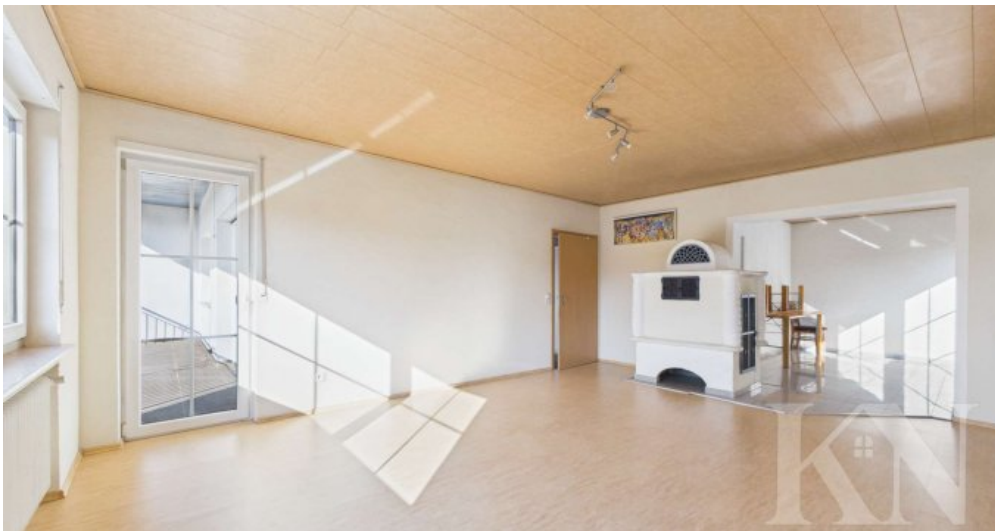
Bad EG



Schlafzimmer / Hobbyraum



Schlafzimmer /Hobbyraum EG



Wohnzimmer



Balkon OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Seitenansicht Haus

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>