

Wohnen mit Weitblick - Kernsanierte Altbauvilla mit Charme in Merzig - Hilbringen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3 %
Kaufpreis	348.000 €
Freiplätze	2
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauvilla in Merzig / Hilbringen verbindet den besonderen Charakter eines Hauses aus dem Jahr 1928 mit dem Komfort eines kernsanierten, gehobenen Wohnambientes. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.180 m² erwartet dich ein Zuhause mit viel Platz, Stil und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Wohnfläche von ca. 140 m² verteilt sich auf zwei Etagen und insgesamt 5 Zimmer. Mit 3 Schlafzimmern bietet das Haus ausreichend Raum für die ganze Familie, Homeoffice oder Gäste. Das helle Wohn-/Esszimmer und die offene Küche mit Ausgang zum Garten schaffen einen modernen Mittelpunkt des Hauses, an dem Wohnen, Kochen und Genießen wunderbar miteinander verschmelzen. Besonders hervorzuheben sind die schönen Dielen- und Fliesenböden, die dem Haus eine stilvolle und zugleich wohnliche Note verleihen. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Badezimmer ist gepflegt und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	1.180 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1928
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsanziert
Verfügbar ab	Sofort



Durch die ebenfalls sanierte Unterkellerung steht zudem wertvoller Stauraum zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einem einzugsfertigen Zustand und ist sofort verfügbar – perfekt für alle, die ohne lange Wartezeit in ein neues Zuhause einziehen möchten. Wenn Du ein großzügiges, stilvolles Einfamilienhaus in attraktiver Lage suchst, das Charme, Platz und Wohnqualität vereint, solltest Du Dir dieses Angebot nicht entgehen lassen.
 Hinweis: manche Bilder wurden digital eingerichtet und dienen der besseren, visuellen Vorstellung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	offen
Boden	Fliesen, Dielen
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Merzig-Hilbringen, einem gefragten Stadtteil mit angenehmer Mischung aus Ruhe und guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und bietet ein familienfreundliches, gewachsenes Wohnumfeld mit viel Grün und hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hervorragende Nahversorgung. Die Merziger Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Freizeitmöglichkeiten ist ebenfalls schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A8 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken sowie nach Luxemburg. Die luxemburgische Grenze ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Standort insbesondere für Berufspendler äußerst attraktiv macht..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2032-02-04
Endenergiebedarf	94.30
Baujahr lt. Energieausweis	1928
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

Die solide und massiv gebaute Immobilie hat folgende Aufteilung:

Erdgeschoss :

- Flur
- Gäste-WC
- Wohn-/Esszimmer
- Küche mit Zugang auf die Terrasse und Garten

1. Obergeschoss:

- Flur mit Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 Schlafzimmer mit Balkon
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche

Kellergeschoss:

- Heizungsraum
- Waschküche
- 2 Kellerräume
- Ausgang zur Garage.



Sonstiges

Modernisierungen:

- Heizung (Gas) 2017
- Außenfassade gedämmt inkl. neu verputzt 2021
- Außentreppe neu gefliest 2021
- Garage angebaut 2021
- Dach neu gedeckt inkl. Dämmung 2021
- Bad 1.OG 2010
- Fenster 2021
- Leitungssysteme 2021
- Strom 2021
- Balkone neu gefliest und Anstrich 2021
- Keller komplett gefliest und gestrichen 2021

Sonstiges:

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.

Herr Michael Beck, von <https://www.schwaebisch-hall.de/bausparberater/michael.beck>, wird Sie auf Anfrage gerne über Finanzierungsmöglichkeiten beraten.



beck@schwaebisch-hall.de oder Mobil unter der 01522 / 2686911 erreichbar.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Gäste-WC



Küche



Küche



Vorratsraum



Treppenaufgang



Flur 1.OG



Balkon Flur



Flur 1.OG



Duschbad



Schlafzimmer digital eingerichtet



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon



Fernblick



Ankleide/Schlafzimmer



Dachboden



Keller



Keller



Waschküche



Heizungsraum



Rückansicht



Garten



Gartenhaus



Gartenhaus

Anbieter

LB IMMO & PROJEKT
Sankweg 7
66701 Beckingen

E-Mail info@lb-immo-projekt.de

Webseite www.lb-immoprojekt.de