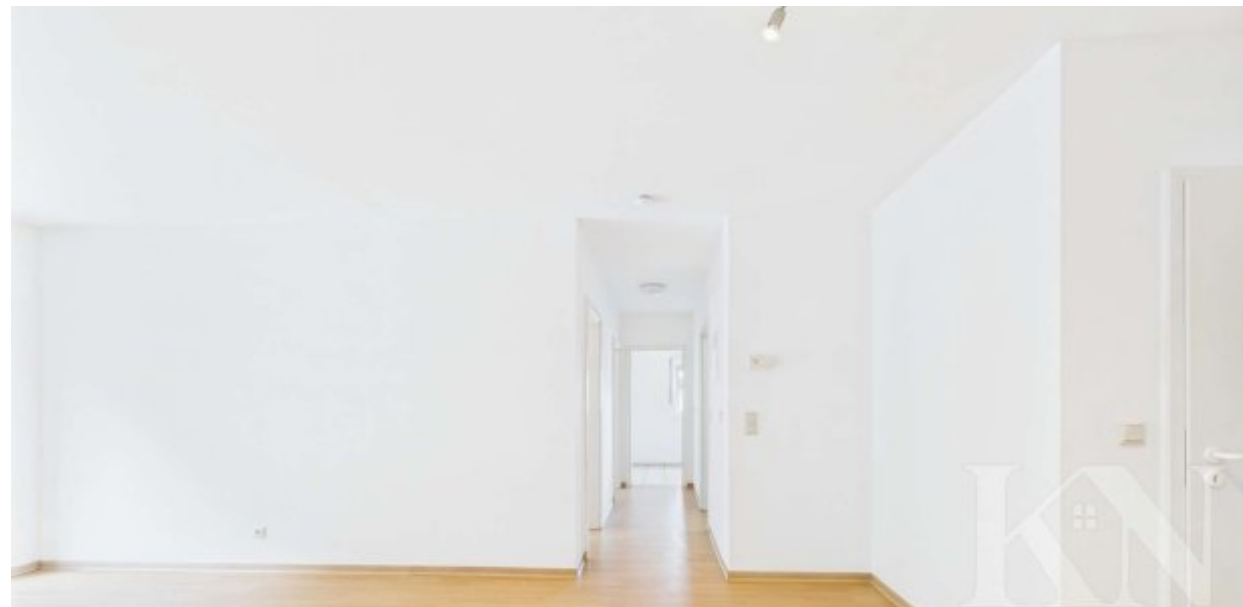


Attraktive Kapitalanlage oder gemütliches Zuhause – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Merzig

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	95.000 €
Hausgeld	320,77 €



Objektbeschreibung

Highlights:

Ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur in Merzig
Gute Verkehrsanbindung an Innenstadt und Autobahnnetz
Balkon (ca. 6 m²) in Süd-Ausrichtung mit Blick ins Grüne
Neue Viessmann-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher (über 1.500 Liter) in 2025 installiert
Kapitalanlage oder Eigennutzung möglich

Derzeit leerstehend – sofort verfügbar

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus ca. 1997 in Merzig. Auf ca. 58,2 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Balkon in Süd-Ausrichtung — ideal für entspannte Stunden mit Blick auf grüne Baumkronen. Ein Stellplatz kann je nach Verfügbarkeit genutzt werden. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und bietet damit sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern maximale Flexibilität. Raumaufteilung der 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (ca. 58,2 m²):

Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon (Süd-Ausrichtung)

Küche

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Badezimmer

Ein besonderes Plus: Im Jahr 2025 wird eine moderne Viessmann-Heizungsanlage mit einem ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	58,18 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	5,98 m ²
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



500 Liter fassenden Warmwasserspeicher installiert. Diese Maßnahme verbessert die Energieeffizienz nachhaltig und steigert den Wohnkomfort sowie die Attraktivität der Immobilie für die kommenden Jahre. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Stellen Sie uns gerne eine Anfrage über das Kontaktformular oder rufen Sie uns direkt an. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Dachgeschosswohnung persönlich vorzustellen!.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
befeuern	Gas
Abstellraum	Ja



Lage

Merzig ist ein wunderbarer Ort, der mit seinem charmanten Kleinstadtfleur und der herzlichen Atmosphäre zum Wohlfühlen einlädt. Die Stadt verbindet das Beste aus ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die gern nah am Puls der Zeit leben und gleichzeitig Natur genießen möchten.

Die Wirtschaft in Merzig ist vielfältig und lebendig. Zahlreiche mittelständische Unternehmen und Dienstleister sorgen für eine stabile und abwechslungsreiche Arbeitswelt direkt vor der Haustür. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung, unter anderem zur Autobahn und in die Saarbrücker Innenstadt, sind auch Pendler bestens vernetzt. Besonders attraktiv ist die Lage für alle, die flexibel zwischen verschiedenen Städten pendeln möchten – denn auch die Grenze zu Luxemburg ist nur eine kurze Autofahrt entfernt, sodass sich hier komfortabel grenzüberschreitend arbeiten oder Freizeit verbringen lässt.

Für Familien und Bildungshungrige bietet Merzig ein breit gefächertes Angebot: Von liebevoll geführten Kindergärten über gute Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu nahegelegenen Hochschulen ist alles vorhanden, um Kinder und Jugendliche bestens zu fördern und ihnen eine gute Zukunft zu ermöglichen.



Mehrere Ärzte, Fachärzte und Apotheken sind schnell erreichbar, und für besondere Fälle stehen nahegelegene Krankenhäuser zur Verfügung – so ist man rundum gut versorgt und fühlt sich sicher.

Auch in der Freizeit hat Merzig viel zu bieten: Weite Grünflächen, schöne Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zur Saar laden dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und aktiv zu bleiben. Zahlreiche Vereine, Sportanlagen und kulturelle Angebote sorgen für ein abwechslungsreiches und lebendiges Gemeinschaftsleben.

Merzig ist damit ein Ort, an dem man mit gutem Gefühl zuhause ist – egal, ob man Ruhe sucht, gerne aktiv ist oder beruflich viel unterwegs ist. Hier trifft Lebensqualität auf herzliche Nachbarschaft und eine perfekte Lage..



Ausstattung

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

Elektrik: Sicherung & Leitungen aus dem Baujahr ca. 1997

Heizung: 2025, Gasheizung - Warmwasser über Heizung

Fenster: 2005 2x Doppeltverglaste Kunststofffenster, 2x Doppeltverglaste Kunststofffenster aus 1997

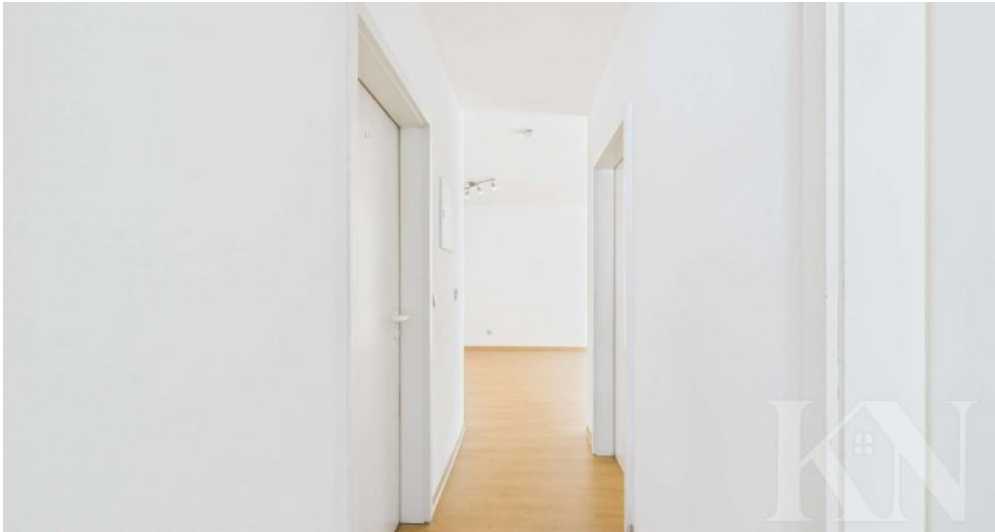
Bäder: Aus dem Baujahr

Dach: Aus dem Baujahr

Balkonsanierung: 2021 Fliesenboden.



Sonstiges



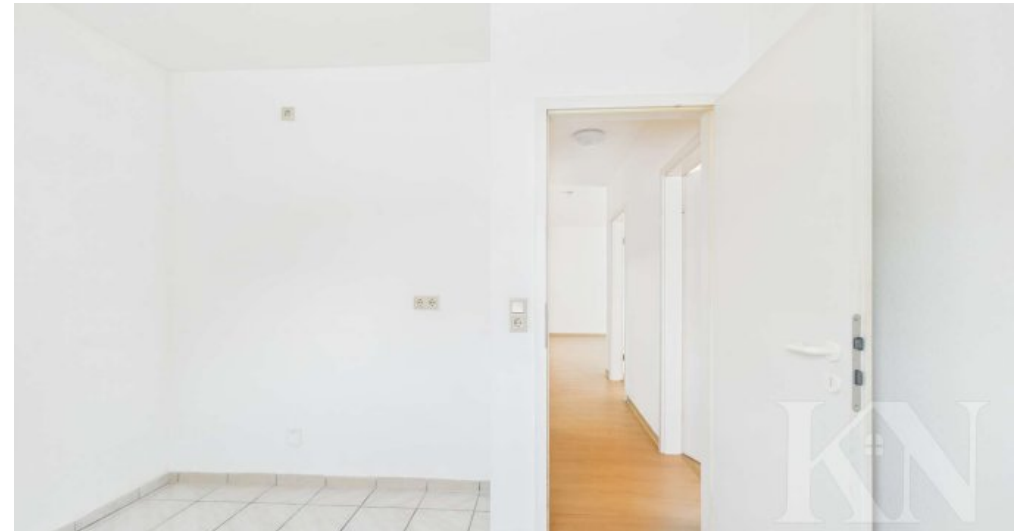
Diele



Schlafzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Küche



Küche



Badezimmer



Heizungsanlage



Hausansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
pascal.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>