

## MERZIG-SCHWEMLINGEN: 124 M<sup>2</sup> - WOHNUNG IN RUHIGER WOHNLAGE!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	179.800 €



### Objektbeschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von 123,63 m<sup>2</sup> und eine moderne, durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen 3 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kamin, der an kühleren Tagen für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Die offene Gestaltung ermöglicht viel Freiraum für individuelle Einrichtungsideen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Das große Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, modernen Wohnkomfort und eine ruhige Lage – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in einem kleinen, persönlichen Haus schätzen.

Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Dachgeschoss:

Flur, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, großer Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	123,63 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1



## Lage

Schwemlingen 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 in kurzer Zeit zu erreichen. Eine Apotheke, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants befinden sich ebenfalls im Ortskern. Kindergarten, Kita und Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahnanbindungen Saarbrücken-Luxemburg ist in 5 Fahrminuten zu erreichen. Die Kernstadt Merzig liegt ca. 8 Fahrminuten entfernt.

Für Freizeitaktivitäten ist bestens gesorgt. Hier befinden sich das Freizeit- und Gesundheitsbad "das Bad" sowie eine Tennisgroßanlage des TC Merzig.

07 km bis D-Merzig

24 km bis L-Schengen

45 km bis D-Saarbrücken

56 km bis L-Kirchberg.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
befuerung	Gas



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt.

Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung + Fußbodenheizung im Wohn-Esszimmer.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Besonderheiten:

- großzügige Dachgeschosswohnung
- heller, offener Wohn- und Essbereich
- gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- großes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- flexible Raumaufteilung mit 3 Zimmern.



## 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.





Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Grundriss

## 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/>