

Merzig

# Freistehendes Zweifamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 26171257



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 330 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	26171257	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 167,1 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1905		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	169.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig

## Die Immobilie







**Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1905 verbindet großzügiges Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und flexiblem Nutzungspotenzial. Auf einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> über drei Etagen und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein wohnliches und gepflegtes Gesamtbild. Teilweise beeindruckt das Haus mit Deckenhöhen von ca. 3,40 m, die den Räumen zusätzliche Großzügigkeit und ein offenes Wohngefühl verleihen. Im Eingangsbereich unterstreichen originale Dielenböden den charaktervollen Stil des Hauses.

Das Erdgeschoss verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine funktional gestaltete Einbauküche sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche. Der direkte Zugang zum Garten schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angenehmer Raumwirkung und viel Tageslicht. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche sowie einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne, der zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Aufenthaltsmöglichkeit bietet.

Das Dachgeschoss bietet mit drei Schlafzimmern zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer. Ein neuwertiges Badezimmer mit Badewanne rundet diese Etage komfortabel ab.

Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch wertige Bodenbeläge aus Dielenboden, Parkett und Laminat, die den Wohnräumen eine warme und stilvolle Atmosphäre verleihen. Doppelverglaste Fenster aus dem Jahr 2005 sorgen für helle Räume sowie eine gute Energieeffizienz. Zusätzlich unterstützt eine Solarthermieanlage die Warmwasser- und Heizungsversorgung. Die Wasser- und Heizungsverbrauchserfassung erfolgt getrennt, zudem sind zwei separate Stromzähler vorhanden.

Auch technisch wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

**Das Dach wurde im Jahr 2005 neu eingedeckt, mit einer neuen Gaube versehen und teilweise gedämmt. Ebenfalls stammt die Elektrik im Dachgeschoss aus dem Jahr 2005. Die Gastherme wurde im Jahr 2019 erneuert. Der Außenanstrich des Hauses erfolgte ebenfalls im Jahr 2005, zudem wurde das Garagendach bereits erneuert.**

**Im Kellergeschoss stehen neben einem Technikraum zwei weitere Kellerräume mit praktischen Nutz- und Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch eine vorhandene Garage.**

**Dieses Haus bietet eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort, funktionaler Aufteilung und flexiblem Nutzungspotenzial in einem gepflegten Gesamtzustand.**

**Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen sowie detaillierte Informationen zur Verfügung.**

**Bei Interesse bitten wir um Verständnis, dass vor einer Besichtigung ein entsprechender Banknachweis erforderlich ist.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig**

## **Ausstattung und Details**

### **Wohnkomfort und Raumkonzept**

- **Zwei Wohneinheiten mit durchdachter Raumaufteilung**
- **Zwei Einbauküchen sowie drei großzügig gestaltete Badezimmer**
- **Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten**
- **Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne**

### **Ausstattung und Bauqualität**

- **Wertige Bodenbeläge aus Dielenboden, Parkett und Laminat**
- **Doppelverglaste Fenster aus dem Jahr 2005**
- **Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasser- und Heizungsversorgung**
- **Getrennte Wasser- und Heizungsverbrauchserfassung für alle drei Etagen**
- **Zwei separate Stromzähler vorhanden**
- **Dach im Jahr 2005 neu eingedeckt, mit neuer Gaube versehen und teilweise gedämmt**
- **Gastherme im Jahr 2019 erneuert**
- **Elektrik im Dachgeschoss aus dem Jahr 2005**
- **Außenanstrich des Hauses im Jahr 2005 durchgeführt**
- **Garagendach bereits erneuert**

### **Nutzflächen und Nebenbereiche**

- **Garage mit praktischem Platz für Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum**

**Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig**

## **Alles zum Standort**

**Merzig überzeugt als lebendige Kreisstadt im Saarland mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hohen Wohnqualität. Die Stadt verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit einer guten Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.**

**Die ruhige Wohnlage sowie die gewachsene Nachbarschaft schaffen ein harmonisches und sicheres Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte sowie an Luxemburg. Über die Autobahn A8 sind Saarbrücken, Luxemburg und Trier bequem erreichbar. Die A620 sorgt zusätzlich für eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken und das umliegende Saarland. Auch der Bahnhof Merzig (Saar) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine gute regionale Verkehrsanbindung.**

**Familien finden in Merzig ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie die Volkshochschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken sowie das Klinikum Merzig gewährleisten zudem eine sehr gute medizinische Versorgung.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zum Yachthafen Merzig, der sich in ca. 10 Gehminuten erreichen lässt. Der Standort gewinnt künftig zusätzlich an Attraktivität, da im Bereich des Hafens ein Ferien- und Freizeitpark geplant ist. Darüber hinaus eignet sich die Lage ideal als Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten am Wasser und Bootsfahrten.**

**Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Grünanlagen, Spielplätze, Sportvereine sowie Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung.**

**Merzig verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur und bietet damit ein attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und alle, die angenehmes Wohnen in guter Lage schätzen.**

**Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26171257 - 66663 Merzig**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marie-Louise Frank**

---

**Großer Markt 4, 66740 Saarlouis**

**Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0**

**E-Mail: saarlouis@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**