Merzig / Hilbringen

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit idyllischem Außenbereich und Carport

Objektnummer: 26171256



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 193 m²

Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

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

Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26171256
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220.61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt mit einer besonderen Wohnatmosphäre, viel Gemütlichkeit und zahlreichen bereits erfolgten Modernisierungen. Die Immobilie bietet ein Zuhause mit Charakter und eignet sich ideal für Käufer, die den besonderen Charme eines Hauses mit liebevollen Details und idyllischem Wohngefühl zu schätzen wissen.

Die Immobilie stammt ursprünglich aus dem Jahr 1920 und wurde in den vergangenen Jahren bereits in vielen Bereichen modernisiert. Das Dach wurde ca. im Jahr 2013 erneuert und teilweise isoliert. Zudem wurde der Kamin saniert. Beheizt wird die Immobilie zusätzlich über eine Gasheizung der Marke Buderus aus dem Jahr 2015. Die Elektrik stammt überwiegend aus den 2000er Jahren. Teilweise wurden im Jahr 2021 moderne dreifach verglaste Fenster eingebaut.

Die Außenansicht der Immobilie wurde ebenfalls bereits erneuert und rundet den gepflegten Gesamteindruck ab. Bei den Bodenbelägen finden sich Fliesen, Laminat, Parkett sowie teilweise Teppichboden, wodurch die verschiedenen Wohnbereiche zusätzlich ihren eigenen Charakter erhalten.

Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit angenehmer Raumaufteilung und gemütlichem Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist hierbei der Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt und gleichzeitig die Räumlichkeiten angenehm beheizt. Zudem befinden sich auf dieser Ebene eine Einbauküche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro beziehungsweise Homeoffice. Dadurch bietet die Etage viel Platz zur individuellen Gestaltung und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls großzügig geschnitten und derzeit nicht ausgebaut. Dennoch bietet es viel praktische Abstellfläche sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.
Auch der Außenbereich präsentiert sich besonders einladend. Vor dem Eingangsbereich befindet sich eine teilweise überdachte Terrasse mit viel Grün und liebevoll angelegter Bepflanzung — ein ruhiger und idyllischer Bereich zum Entspannen und Verweilen. Direkt davor befindet sich ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

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: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Ausstattung und Details

Wohnkomfort und Raumaufteilung
• Offener Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Wohnatmosphäre
• Kaminofen aus dem Jahr 2015 mit angenehmer Wärmeverteilung im Erdgeschoss
• Einbauküche vorhanden
• Drei Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
• Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss
• Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
• Großzügiges Dachgeschoss mit viel zusätzlicher Abstellfläche
Ausstattung und Modernisierungen
• Dach aus dem Jahr 2013, teilweise isoliert
• Gasheizung der Marke Buderus aus dem Jahr 2015
• Teilweise dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2021
• Elektrik überwiegend aus den 2000er Jahren
• Erneuerte Außenansicht der Immobilie
• Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Parkett sowie teilweise Teppichboden
Außenbereich und Stellmöglichkeiten
• Teilweise überdachte Terrasse
• Liebevoll angelegter und begrünter Außenbereich
• Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge

Objektnummer: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

Alles zum Standort

Merzig-Hilbringen 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.

Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Merzig-Hilbringen und Gemeinschaftsschule Christian-Kretzschmar sind fußläufig erreichbar, ebenso Kitas und medizinische Versorgung durch Apotheken und das Klinikum Merzig. Sportanlagen, Spielplätze und Restaurants wie Kaminklause und Pizzeria Janni bereichern den Alltag. Eine gute Anbindung an Bus und Bahn gewährleistet Mobilität.

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.

Merzig-Hilbringen 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: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

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: 26171256 - 66663 Merzig / Hilbringen

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