Merzig

Architektonisches Statement- mit Indoor-Pool und Wellnessbereich

Objektnummer: 26171267



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1578 m^2

Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

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

Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Auf einen Blick

Objektnummer	26171267
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	309.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie

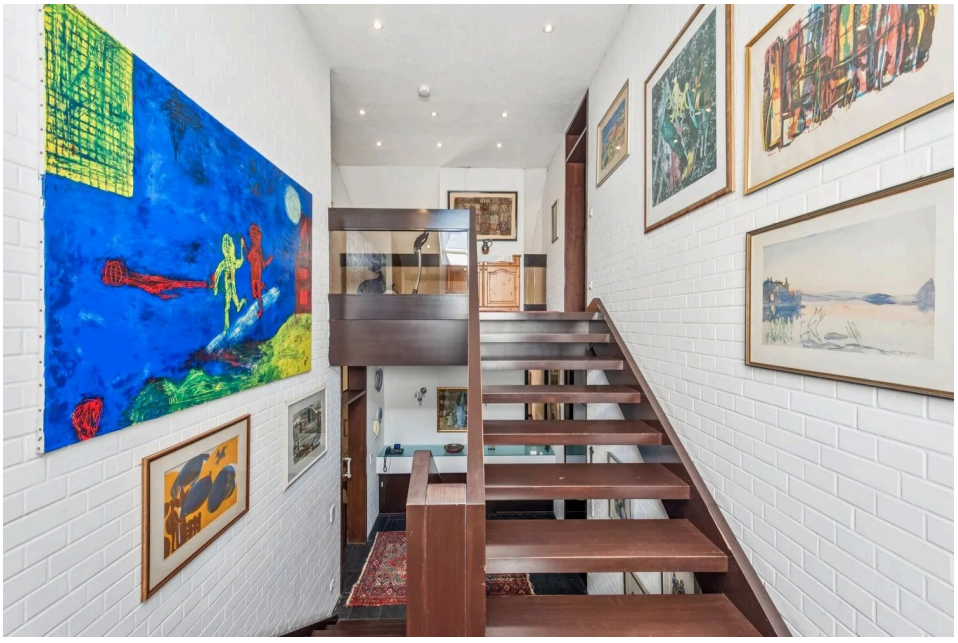




Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Grundrisse





DACHGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Ein erster Eindruck

Wer das Besondere sucht, wird hier fündig.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint zeitlose Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine einzigartige Wohnatmosphäre. Auf ca. 180 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden 1.548 m² großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie, die durch ihre besondere Bauweise und zahlreiche architektonische Highlights begeistert.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Indoor-Pool, der sich durch großflächige Schiebeelemente vollständig zum Garten öffnen lässt. So verschmelzen Innen- und Außenbereich auf einzigartige Weise und schaffen ein exklusives Wohn- und Freizeiterlebnis.

Ein weiteres besonderes Merkmal ist die Split-Level-Architektur mit ihren versetzten Wohnebenen. Diese sorgt nicht nur für spannende Blickachsen, sondern verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Zahlreiche Innenfenster zwischen den Ebenen ermöglichen interessante Sichtverbindungen und lassen Licht durch das gesamte Haus fließen – ein architektonisches Detail, das man nur selten findet.

Besonders harmonisch wirkt auch das konsequent eingesetzte Sichtmauerwerk, das sich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wiederfindet und dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.
Neben einer großzügigen Terrasse stehen Ihnen zwei Balkone zur Verfügung, die verschiedene Ausblicke in den weitläufigen Garten bieten. Das wunderschön angelegte Grundstück schafft viel Privatsphäre und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine breite Garage, Solarzellen auf dem Dach sowie die insgesamt hochwertige Architektur dieses besonderen Hauses.

Der äußere Treppenaufgang weist derzeit einen kosmetischen Renovierungsbedarf auf. Darüber hinaus präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet eine gute Basis, um dieses architektonische Schmuckstück nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die das Besondere suchen und außergewöhnliche Architektur in einer erstklassigen Wohnlage zu schätzen wissen.

Die exzellente Lage im Dreiländereck unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich. Saarlouis, Saarbrücken sowie Luxemburg und Frankreich sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender regionaler sowie internationaler Anbindung.

Hinweis:
Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage eines geeigneten Bonitätsnachweises vereinbaren können. Dies dient sowohl dem Schutz der Eigentümer als auch einer effizienten Terminplanung.
Vielen Dank für Ihr Verständis.

Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Ausstattung und Details

• Indoor-Pool mit Sauna, Kaltbecken und Dusche
(Solarzellen auf Dach)
• Exklusiver Wellnessbereich
• Hochwertige Parkett-, Schiefer- und Fliesenböden
• Weißes Sichtmauerwerk - Stilvoll integrierte Innenfenster schaffen außergewöhnliche Blickbeziehungen zwischen den einzelnen Wohnbereichen und verleihen der Architektur eine besondere Offenheit
• Großzügige Einbauküche mit Zugang zwei Großzügige Balkone
• Balkon mit integriertem Kräutergarten, direkt an die Küche angrenzend
• Bodentiefe Fensterfronten für lichtdurchflutete Wohnräume
• Charakteristische Dreiecksfenster und architektonische Sonderverglasungen
• Außergewöhnliche Split-Level-Architektur
• Großzügige Terrassen und Freisitze
• Doppelgarage mit direktem Hauszugang
• Eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre

Objektnummer: 26171267 - 66663 Merzig

Alles zum Standort

Merzig besticht als lebendige Kreisstadt im Saarland durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Mit rund 31.600 Einwohnern präsentiert sich die Stadt als ein sicherer, familienfreundlicher Wohnort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und einer harmonischen Gemeinschaft. Die hervorragende Anbindung an die Saar-Lor-Lux-Region sowie das vielfältige Angebot an öffentlichen Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen schaffen eine ideale Basis für ein nachhaltiges und entspanntes Familienleben. Die großzügigen Grünflächen, die mehr als 80 % der Stadtfläche ausmachen, laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Inmitten dieses ansprechenden Umfelds bietet Merzig-Schwemlingen ein besonders familienorientiertes Wohnambiente. Der Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage aus, die zugleich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft geprägt ist. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt und zugleich vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bereithält. Die Nähe zu Sportvereinen und Spielplätzen fördert die aktive Freizeitgestaltung der Kinder und stärkt das Gemeinschaftsgefühl.

Für Familien ist die Infrastruktur vor Ort ideal aufgestellt: Die Grundschule Merzig-Schwemlingen ist in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Kindertageseinrichtung Schwemlingen, die jungen Familien eine verlässliche Betreuung bietet. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weitere Kindergärten und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung, die bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die Laurentius-Apotheke ist in rund zwölf Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für eine schnelle medizinische Versorgung. Sportbegeisterte Familien profitieren von mehreren Sportanlagen und Vereinen in unmittelbarer Nähe, die zu aktiver Bewegung und gesunder Freizeitgestaltung einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in wenigen Gehminuten gewährleistet, etwa die Haltestelle Schwemlingen Zum Altenberg in nur vier Minuten Fußweg, was die Mobilität der gesamten Familie erleichtert.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer, naturnaher Wohnlage, umfassender Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Merzig-Schwemlingen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf ein behütetes Aufwachsen ihrer Kinder und eine lebenswerte Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sich Ihre Familie rundum geborgen und willkommen fühlt.

Objektnummer: 26171267 - 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: 26171267 - 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