

Exposé

Einfamilienhaus in Merzig

Einfamilienhaus Merzig-Brotdorf, ehem. Neubaugebiet - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-442582

Einfamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
A.Streif

66663 Merzig
Saarland
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	487,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	216,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	206,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, mit hochwertiger Ausstattung, der keine Wünsche übrig lässt.

Der Verkauf ist von Privat, es entstehen also keine zusätzlichen Kosten für den Käufer.

Das Haus befindet sich in einer bevorzugter Lage in Merzig-Brotdorf, ehemaliges Neubaugebiet, ruhig und in einer Sackgasse, was perfekt für Familien mit Kindern geeignet ist. Das Haus kann aber auch natürlich als zwei Generationen Haus oder als Rendite Haus genutzt werden, Sie haben bei diesem Objekt alle Optionen offen.

Das Haus verfügt über insgesamt 216m² Wohnfläche mit ebenerdiger Terrasse, große Einfahrt für mehrere Autos und großzügige Garage.

EG:

Die erste Ebene ist folgend aufgeteilt:

Eingangsbereich mit Zugang zur Garage, Waschraum, Garderobe, Heizungsraum. Zugang zur Einliegerwohnung, begehbare Dusche mit WC, offene bereits vorhandene Einbauküche mit Wohnzimmer, Abstellraum und ein Schlafzimmer. Die Wohnung auf der ersten Ebene kann als Rückzugsort von Eltern oder älteren Kindern, bzw. Großeltern, oder auch als Gästezimmer genutzt werden. Die Küche im EG, sowie Kücheninsel sind inklusive.

OG:

Die zweite Ebene verfügt über eine Gäste-WC, neuwertige Leicht Küche, großzügigem Wohn und Esszimmer Bereich mit modernem und Hand gemauerten Kamin, sowie Zugang zu ebenerdigen Terrasse mit hochwertigen Naturkalkstein Platten und einer Überdachung aus Glas mit Beleuchtung.

1OG:

Die dritte Ebene verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank und

ein großes Familienbad mit 2 Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC.

DG:

Das Haus verfügt über kürzlich teils ausgebautes Dachboden mit neuen Velux Fenstern, welches als Hobby oder Fitness Zimmer genutzt werden kann, dieser Bereich wurde nicht zu Wohnfläche mitgerechnet, also kleiner Bonus für eigene Hobbys...

Bei Interesse oder Fragen können Sie mich gerne über Nachricht oder telefonisch nach 17:00 Uhr unter

0151 68530643 erreichen. Der Preis ist VB, lassen Sie sich diese seltene Chance von ihrem neuen Traumhaus nicht entgehen!

Ausstattung

Ausstattung:

Belag von Böden überwiegend Parkett, sowie Echtholz in Wohnbereich, Fliesen von V&B

Heizung:

Die Wärmeversorgung und Warmwasser des Hauses erfolgt über Fernwärme bzw. Nahwärmeversorgungsanlage die von Stadtwerken Merzig betrieben wird. Der große Vorteil dadurch benötigt man keine Anschaffung eigener Gas- oder Ölheizung...

Ein Energieausweis ist bereits vorhanden und entspricht Energiklasse A

Regenwasser Sammlung mit zwei Zisternen für die Toilettenspülung

Internet:

Glasfaser Anschluss liegt bereits im Haus und ist betriebsbereit.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Fussläufig zu erreichen

Bushaltestelle, Wald zum spazieren,

Bäckerei, Metzgerei, Friseur, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten / Rewe

Viele verschiedene Vereine wie Handball, Fußball, Turnen, Garde, Tennis,

Hundeschule

Brottdorf, der größte Stadtteil von Merzig nach der Kernstadt (ca. 3.800 Einwohner), verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Fokus auf Wohnqualität und soziale Einrichtungen.

Wohnlage: Der Ort gilt als beliebte Wohngemeinde mit Anbindung an das städtische Zentrum und das nahegelegene Luxemburg.

Bildung & Kinderbetreuung

* Schulen: Vor Ort befinden sich die Grundschule Brottdorf sowie die Förderschule „Schule auf der Wild“. Zudem unterhält die Volkshochschule (VHS) Merzig-Wadern einen Zweitstandort im Ort.

* Kita: Die Sanierung des Kindergartens durch das Bistum Trier soll voraussichtlich bis Sommer 2026 abgeschlossen sein.

Gesundheit & Versorgung

* Medizin: Die medizinische Grundversorgung ist durch zwei hausärztliche Praxen (Dr. Naumann und Dr. Giersberg) sowie die Hubertus-Apotheke gesichert.

* Einkaufen: In der Provinzialstraße befindet sich ein großer REWE-Markt zur Nahversorgung. Eine Filiale der Sparkasse Merzig-Wadern ist ebenfalls im Ort ansässig.

Bäckereien, Metzgerei, Friseur, Hundeschule

* Digitales: Der Ort ist durch den Glasfaserausbau an das Hochgeschwindigkeitsnetz angebunden.

* Freizeit: Die Seffersbachhalle dient als zentraler Ort für Vereinsleben, Sport und kulturelle Veranstaltungen.

dient als zentraler Ort für Vereinsleben, Sport und kulturelle Veranstaltungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

13:37
5G 52

Energieausweis.pdf v Fertig

Autom. Ausfüllen kann dich beim Ausfüllen dieses Formulars unterstützen.

Autom. ausfüllen

easy-pass.de - 327

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SL-2025-005961708

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 10 kg CO₂-Äquivalent /

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
33.2 (kWh/m²a)

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
>250

23.2 (kWh/m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 33,2 kWh

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ¹⁾	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)
Jan 2024 Dez 2024	Fernwärme	0.7	7256	6240	1016
Jan 2023 Dez 2023	Fernwärme	0.7	7199	6240	959
Jan 2022 Dez 2022	Fernwärme	0.7	7755	6240	1515
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage					

Vergleichswerte Endenergie ²⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte ziehen sich auf Gebäude, in denen die für Heizung und Warmwasser durch Heiz im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fernwärme beheizten Gebäudes verglichen werden