

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Merchweiler

### Alternative zur Eigentumswohnung - kleines Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-455428

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Rafael Saar

Breslauer Straße 2  
66589 Merchweiler  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Merchweiler bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt vier Zimmer und stellt die ideale Alternative zur Eigentumswohnung dar. Das Haus befindet sich auf einem ca. 120 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die ein modernes Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen.

Die Immobilie wurde bereits teilweise hochwertig und mit exklusiven Materialien saniert. Aufgrund einer veränderten Familienplanung konnten die Arbeiten jedoch nicht vollständig abgeschlossen werden. Dadurch haben die neuen Eigentümer die Möglichkeit, insbesondere die Galerie sowie das Badezimmer ganz nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Das Badezimmer ist selbstverständlich bereits voll funktionsfähig.

Für zusätzlichen Wohnkomfort wurden im Erdgeschoss sowie im Arbeitszimmer im Keller bereits die Leitungen für eine Fußbodenheizung verlegt. Auch die Galerie, das Schlafzimmer und das Badezimmer können optional an die Fußbodenheizung angeschlossen oder klassisch mit Heizkörpern ausgestattet werden.

Ein vorhandener Gasanschluss bietet maximale Flexibilität bei der Wahl des zukünftigen Heizsystems – ob moderne Gasheizung oder energieeffiziente Wärmepumpe. Sämtliche Fenster des Hauses sind mindestens zweifach verglast. Zudem ist ein Glasfaseranschluss bereits bis an die Hauswand vorbereitet und sorgt für beste Voraussetzungen im Bereich Internet und Homeoffice.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine hochwertige Einbauküche mit eleganten Glasfronten und edler Granitarbeitsplatte, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das Gebäude ist komplett mit einer KNX-Installation ausgestattet. Somit steht auch dem SmartHome nichts mehr im Weg.

Makleranfragen sind NICHT erwünscht!

## Ausstattung

Fußbodenheizung, Granitboden, Granitküche, Glasfront der Küchenmöbel, KNX, Glasfaser

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Breslauer Straße in Merchweiler. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur und deckt die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Außen



Außen

# Exposé - Galerie



Außen