

Charmante Liegenschaft in Merchweiler - mit Garage, Garten, Terrasse und idylischem Ausblick



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66589 Merchweiler
Baujahr: 1973
Letzte Modernisierung: 2015
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 825 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 259.000,-**

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66589 Merchweiler
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	825 m ²
Kaufpreis	259.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	207,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-08-11
Energieausweis gültig bis	10.08.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Befeuerung	Gas

Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Merchweiler, einer Gemeinde im Landkreis Neunkirchen im Saarland. Das Objekt bietet großzügige Räumlichkeiten, ein weitläufiges Grundstück mit herrlicher Weitsicht sowie eine attraktive Außenanlage, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Raumaufteilung und Ausstattung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich mit zwei Einbauschränken, die viel Stauraum für Schuhe und Garderobe bieten. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume bequem erreichbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche verfügt über einen zusätzlichen kleinen Essbereich. Weiterhin stehen ein Büro, ein Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer zur Verfügung. Das Hauptbadezimmer wurde 2015 modernisiert, ist weiß gefliest und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC.

Außenanlagen

Ein echtes Highlight dieser Liegenschaft ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit einer neuwertigen, elektrischen Markise lädt zum Verweilen in der Nachmittagssonne ein. Ein kleiner Teich, zahlreiche Rosenbüsche, Sträucher und Blumen verleihen der Liegenschaft besonderen Charme und schaffen eine idyllische Atmosphäre. Das großzügige Grundstück ist weitläufig und bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Kellergeschoss

Das vollständig geflieste Kellergeschoss bietet viel zusätzlichen Nutzraum. Hier befinden sich eine Garage mit elektrischem Tor, ein Abstellraum, ein Hobbyraum, eine Waschküche sowie der Heizungsraum. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 1999 und ist funktionstüchtig.

Bauweise und Besonderheiten

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Fertighaus der Firma Neckermann, Typ 114/3 in Holzständerbauweise. Ein Schadstoffgutachten liegt vor und bestätigt, dass keine erhöhten Werte festgestellt wurden. Das Gutachten wird Interessenten nach einer Besichtigung zur Verfügung gestellt.

Ausstattung:

+ Gebäude:

Baujahr ca. 1973

Bauweise: Fertighaus (Holzständerbauweise)

Dach: Satteldach; gedämmt mit Mineralwolle

Außenfassade: verputzt und verkleidet

Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (1999)

Heizung: Gas (1999)

Böden: Parkett, Fliesen, Laminat

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 110 m²

Grundriss:

EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Büro, Kinderzimmer, Terrasse

KG: Abstellraum, Hobbyraum, Waschküche, Heizungsraum, Garage

Sanitär:

Gäste-WC mit Waschbecken und WC

Bad mit Wanne und Dusche, Waschbecken und WC

Parken:

Einzelgarage mit elektr. Garagentor

+ Modernisierungen:

Renovierung des Badezimmers (2015)

teilweise Erneuerung der Böden (2015)

Erneuerung der Fenster (1999)

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Merchweiler im Landkreis Neunkirchen. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen Siedlungsstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, was eine ruhige und dennoch zentrale Wohnqualität verspricht.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie hier von hervorragender Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in kurzer Reichweite zu finden.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind umliegende Städte sowie das regionale Straßennetz leicht erreichbar. Die Autobahnen A8 und A1 bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Neunkirchen und Luxemburg. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr optimal angebunden - der Bahnhof und Busverbindungen befinden sich in direkter Nähe.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

o Restaurant - ca. 0,2 km o Supermarkt - ca. 0,5 km
o Apotheke - ca. 0,6 km o Grundschule - ca. 0,7 km
o Gemeinschaftsschule - ca. 0,7 km o Kindergarten - ca. 0,9 km o Kita - ca. 1,0 km erkehrsanbindung:

o Autobahn A8/A1 (Auffahrt) - ca. 2,0 km o Öffentlicher Nahverkehr (Bus) - ca. 0,1 km o Öffentlicher Nahverkehr (Bahn) - ca. 1,5 km mliegende Städte und Einrichtungen:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



- o Neunkirchen (Stadtzentrum) - ca. 15 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 15 km
- o St. Ingbert (Stadtzentrum) - ca. 19 km o Saarbrücken (Stadtzentrum) - ca. 21 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 20 km

Sonstiges:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.). Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffensvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

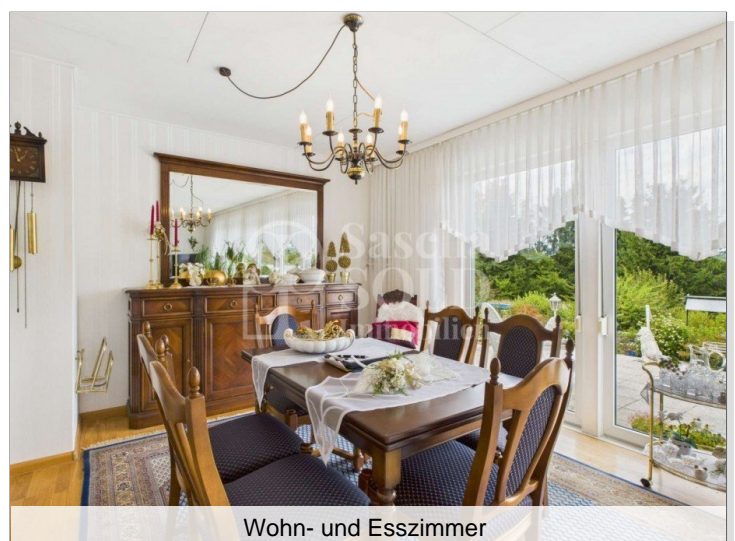
Objektbilder:



Außenanlagen



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



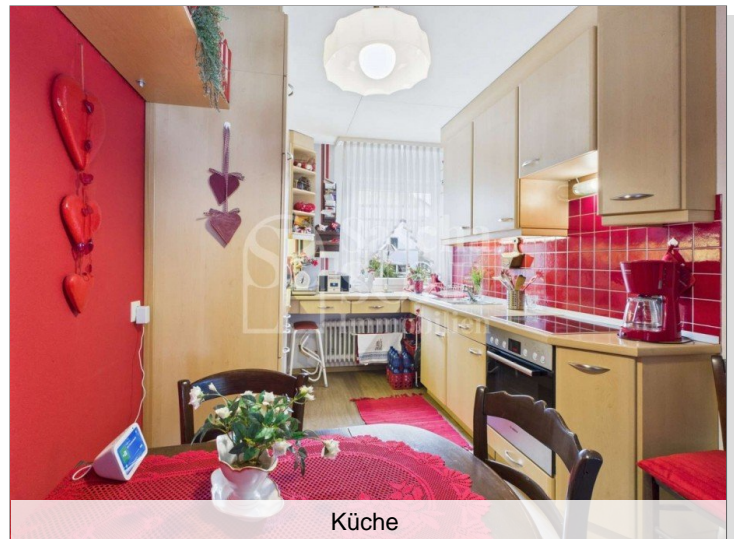
Wohn- und Esszimmer



Büro



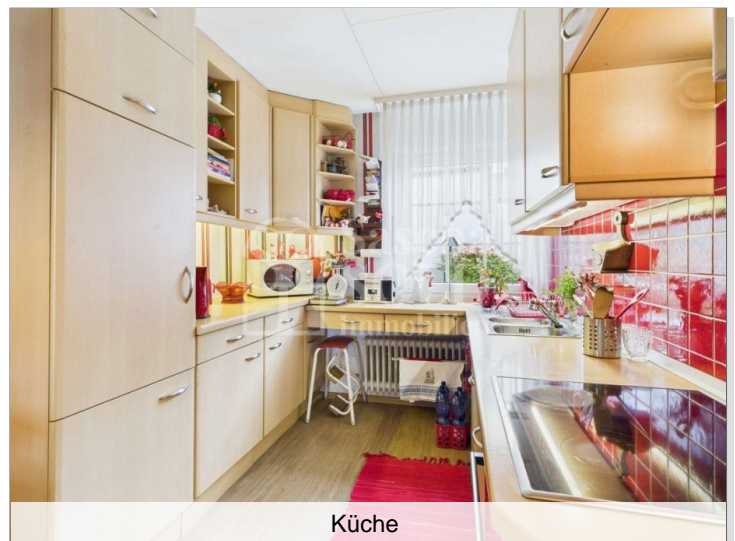
Wohn- und Esszimmer



Küche



Büro



Küche

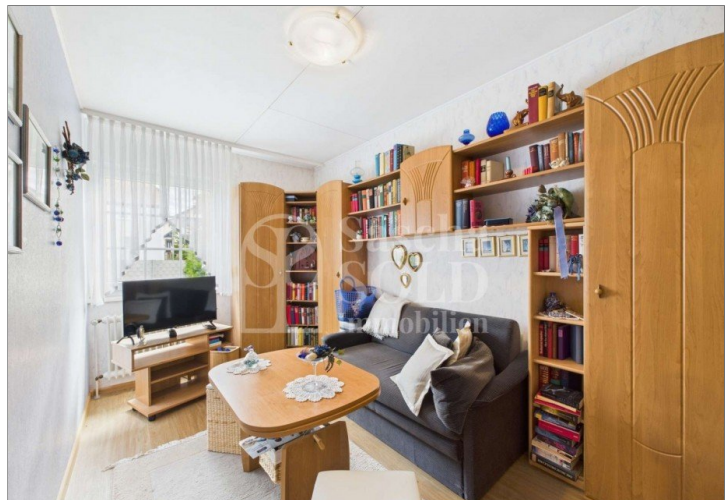
Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

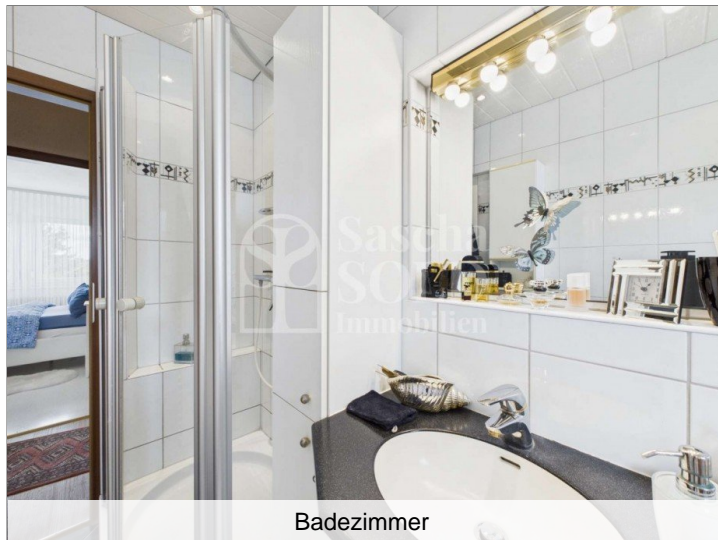
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

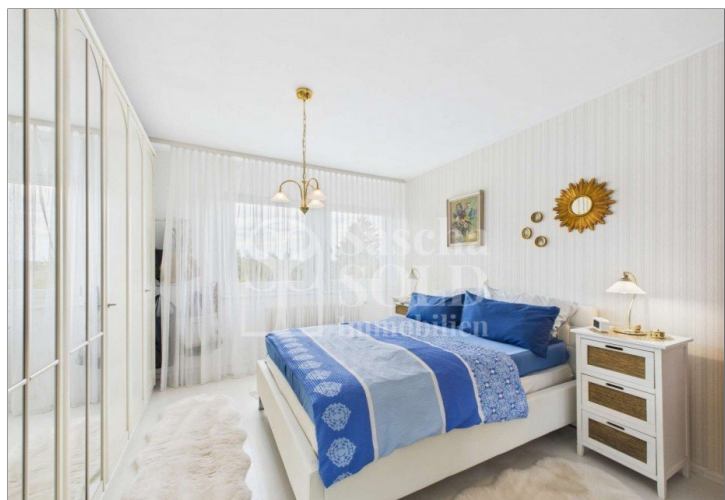
- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Kinderzimmer



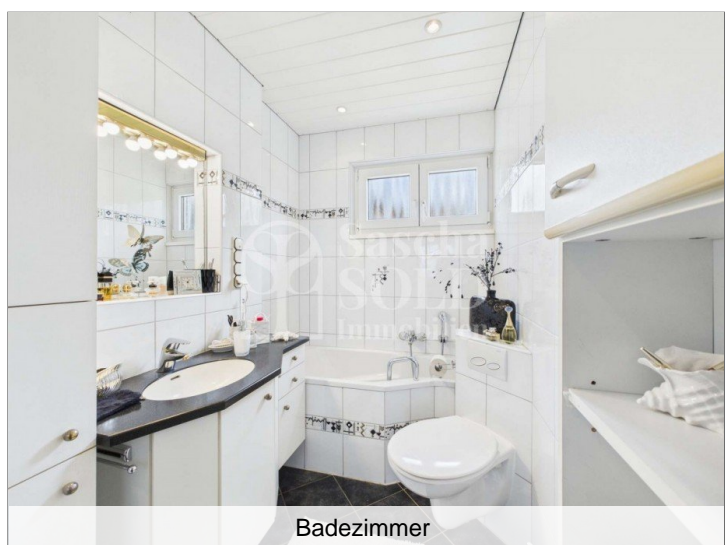
Badezimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC



Badezimmer



Außenanlagen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Waschküche

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Heizungsraum



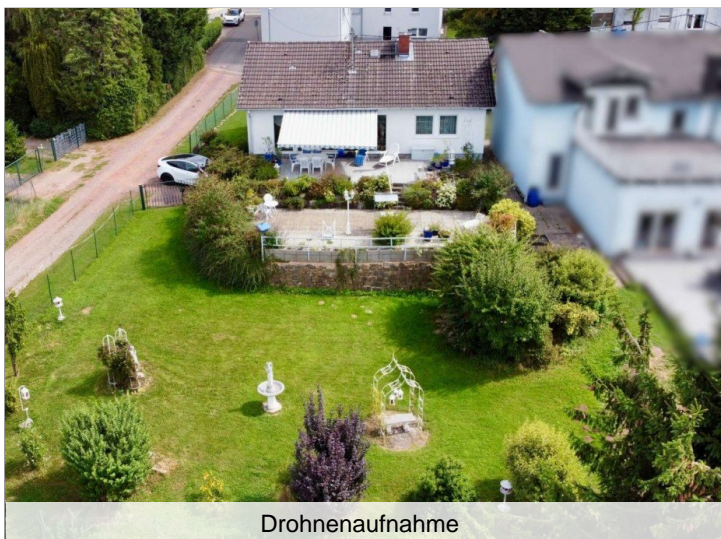
Drohnenaufnahme



Garage



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:



Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!



Wertermittlung

Traumimmobilie gefunden?

- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten



Anfrage_Info

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Wohnfläche[®]
108.6 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 1 Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Merchweiler
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-167



Etage 0 Kellergeschoss



Nutzfläche^{III}
91.25 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

