

# Exposé

## Einfamilienhaus in Merzig-Schwemlingen

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit Blick ins Saartal - Ihr neues Zuhause in Schwemlingen!**



Objekt-Nr. OM-324597

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Knoch Birgit

66663 Merzig-Schwemlingen  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Info: Der genannte Preis ist Mindestpreis im Bieterverfahren

Ihr neues Zuhause: Das großzügige Einfamilienhaus steht auf einem parkähnlich gestalteten Grundstück von 1.200 m<sup>2</sup> mit schönem Garten und Baumbestand. Die Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Ein stilvoller Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Ein offener Kamin und der Blick ins Saartal schaffen ein gemütliches Ambiente. Zwei Terrassen (nach Osten und Süden) bieten ideale Rückzugsorte.

Die moderne Wohnküche, ein Hauptbad mit Wanne und Dusche sowie zwei geräumige Schlafzimmer bieten viel Komfort. Ein weiteres Zimmer kann als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden.

Viel Platz für Ihre Ideen: Das 1973 massiv erbaute Haus ist voll unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der unausgebaute Dachboden kann erweitert werden, mit ebenfalls traumhaftem Ausblick.

Energieeffizient und nachhaltig: Das Haus ist energetisch optimiert: Vollwärmedämmung, Fußbodenheizung (teilweise Fußleistenheizung), Holzpellet-Zentralheizung und thermische Solaranlage sorgen für Nachhaltigkeit. Zwei Fotovoltaikanlagen erzeugen mehr Strom, als verbraucht wird, der Überschuss wird bis 2032 vergütet.

Besonderheiten:

- Traumhafter Blick ins Saartal aus Wohnzimmer und Terrassen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Ausbaupotenzial des Dachgeschosses
- Hochwertige, energieeffiziente Ausstattung

Wichtiger Hinweis: Keine Preisangabe. Vergabe im Bieterverfahren.

Kontakt: Für weitere Informationen und Besichtigungen wenden Sie sich bitte per E-Mail an [birgit.knoch@gmx.net](mailto:birgit.knoch@gmx.net). Keine Kontakte von Immobilienmaklern!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage, die begeistert: Willkommen in Schwemlingen, einem idyllischen Ortsteil von Merzig. Mit hervorragender Anbindung an die Autobahnen nach Saarbrücken und Luxemburg ist der Ort ideal für Pendler. Kindergarten, Grundschule, Bäckerei und Apotheke sind direkt vor Ort, ein Supermarkt nur 3 km entfernt. Merzig erreichen Sie in 6 km, und eine Buslinie hält praktisch vor der Tür. Die ruhige Wohnlage bietet einen herrlichen Blick ins Saartal . Perfekt für Erholung!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Entrée

# Exposé - Galerie



Erschließung



Eine der beiden Terrassen

# Exposé - Galerie



Blick ins Saartal



Wohnzimmer mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Ausgang



Offener Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

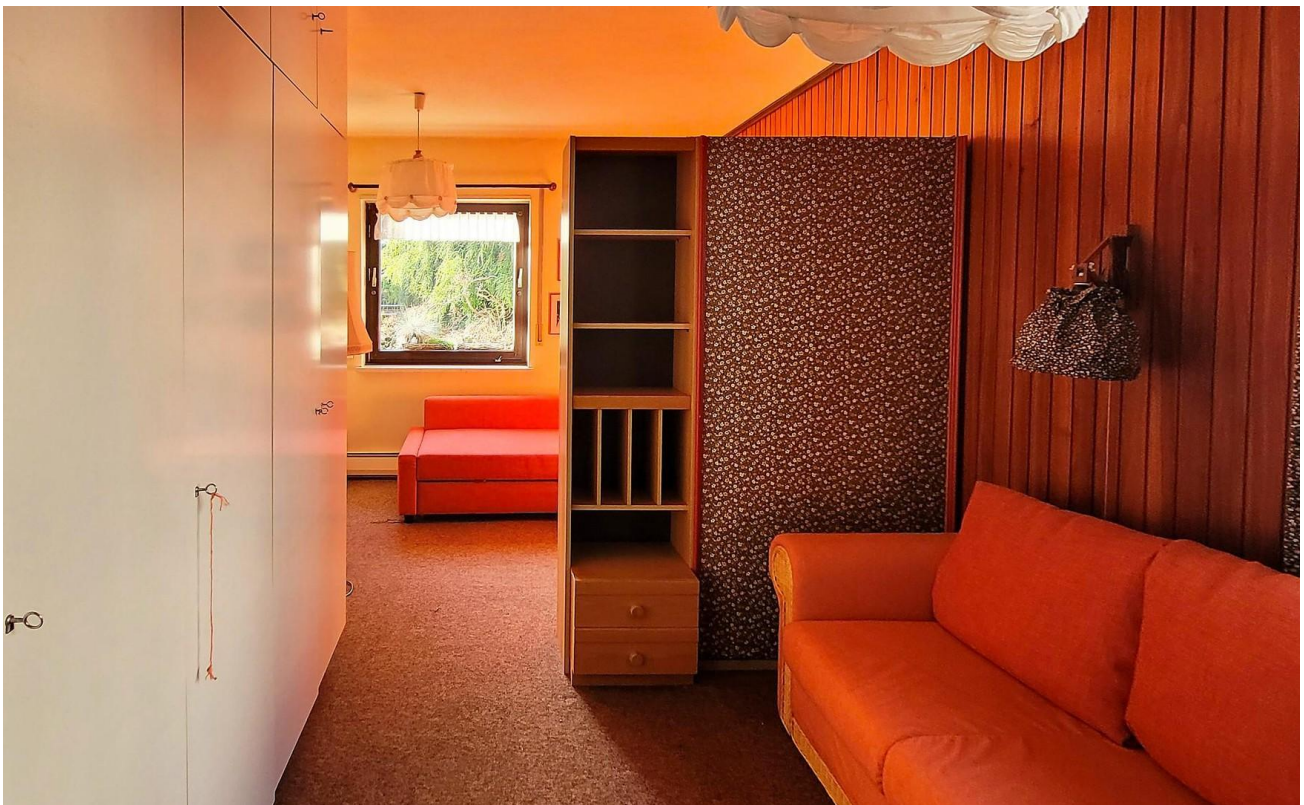
# Exposé - Galerie



Gästetoilette



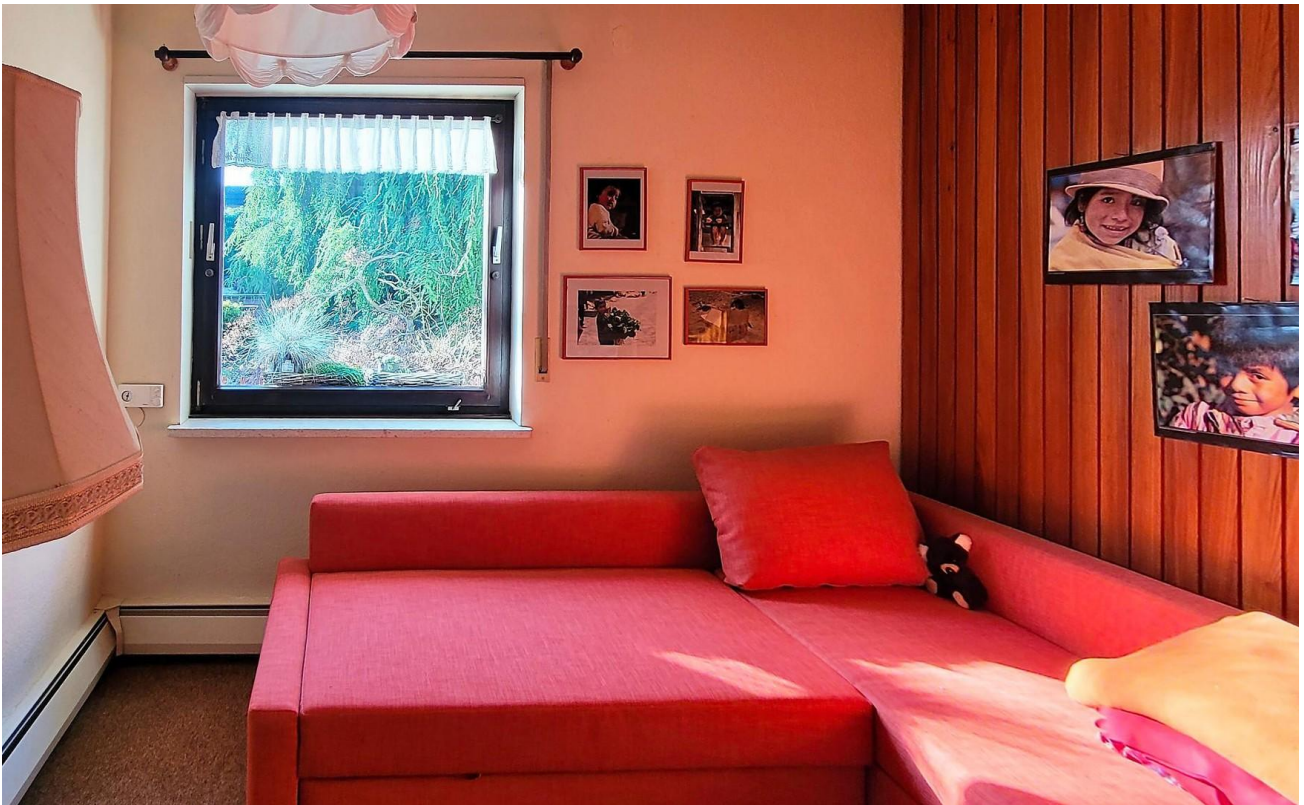
Badezimmer mit Dusche + Wann



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer