

Merchweiler

# Charmantes Reihenendhaus in ruhiger Lage – Ein Zuhause für die ganze Familie

Objektnummer: 24309310



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 827 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

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

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24309310
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1942
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	262.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie



**Lena Brehmer**

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für den Landkreis  
Neunkirchen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

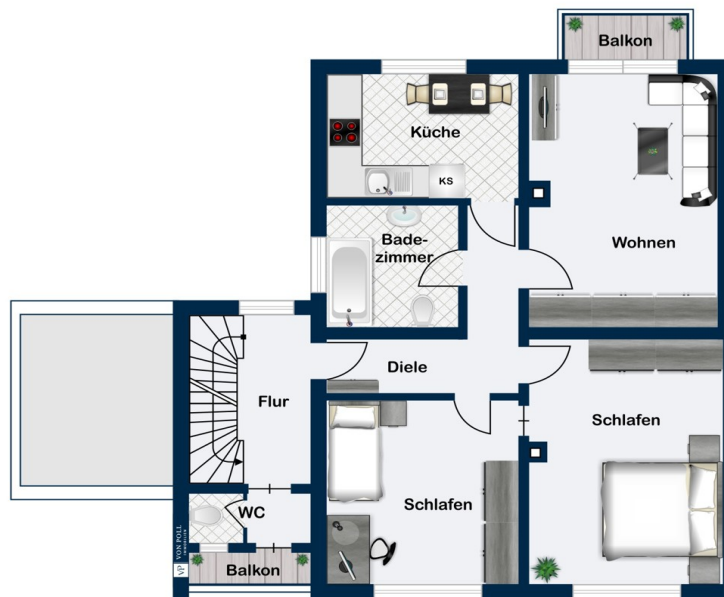
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Grundrisse





Obergeschoss



### Kellergeschoss

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: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Familiendomizil! Dieses ruhig gelegene Reihenendhaus, ursprünglich 1942 erbaut und 1972 durch einen Anbau erweitert, bietet großzügige ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine vollständige Unterkellerung, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie ist in zwei baugleiche Wohnungen aufgeteilt, die über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar sind. Auf jeder Flurebene befindet sich zusätzlich ein praktisches Gäste-WC. Beim Betreten der Wohnungen gelangen Sie zunächst in eine funktionale Diele, die über einen integrierten Einbauschränk verfügt und einen zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten bietet. Das Wohnzimmer besticht durch seinen Parkettboden und einen herrlichen Blick in die umliegende Natur, der vom Balkon sowohl von Erd- als auch Obergeschoss aus genossen werden kann. Zwei angrenzende Schlafzimmer bieten sich ideal als gemütliche Rückzugsorte an. Zusätzlich verfügen die Wohnungen über Badezimmer, die 2008 modernisiert wurden – eines im Erdgeschoss mit Dusche und eines im Obergeschoss mit Badewanne. Beide Badezimmer verfügen zudem über eine Toilette und einen großen Waschtisch. Die Küche ist jeweils mit einer Einbauküche ausgestattet, die alle wesentlichen Funktionen für den Alltag bereitstellt. Das Treppenhaus ist vom Obergeschoss bis hinunter zum Kellergeschoss über eine großzügige Granittreppe erreichbar. Das Treppenhaus ist zudem mit einem elektrischen Treppenlift ausgestattet, sodass das Erreichen der Etagen auch im höheren Alter gewährleistet ist. Im Kellergeschoss finden Sie neben vier praktischen Abstellräumen den Öltankvorrat sowie eine einladende Kellerbar, die mit einem integrierten Kaminofen ausgestattet ist und für gesellige Abende sorgt. Der Garten mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 827 m<sup>2</sup> ist ein wahres Paradies der Entspannung. Hier können Sie die Ruhe und Natur in vollen Zügen genießen. Der liebevoll gepflegte und sorgfältig angelegte Garten bietet nicht nur Platz zum Erholen, sondern beherbergt auch einen prächtigen Apfelbaum, eine Weinrebe sowie ein charmantes Gartenhaus, das zusätzlichen Raum für Freizeit und gesellige Stunden bietet. Eine Garage mit elektrisch betriebenen Tor rundet diese Immobilie perfekt ab und bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieses Reihenendhauses begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Ausstattung und Details

- Anbau aus dem Jahr 1972
- Parkettboden
- Fliesenboden
- Granittreppe
- zwei Einbauküchen
- elektrische Rollläden
- 2008: Neue Badezimmer mit Fußbodenheizung
- begehbare Dusche und Badewanne
- drei Balkone
- Gartenhaus
- idyllischer Garten
- Garage

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Alles zum Standort

Merchweiler liegt im Herzen des Saarlandes und gehört zum Landkreis Neunkirchen. Die Gemeinde ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die durch sanfte Hügel, dichte Wälder und weitläufige Wiesen geprägt ist. Diese naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien, wie Wanderungen, Radtouren und Spaziergänge. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig nahe der Autobahn A8, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Saarbrücken, Neunkirchen und Homburg ermöglicht. Dadurch sind sowohl Pendler als auch Reisende flexibel und mobil. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Merchweiler verfügt über einen Bahnhof, von dem aus regelmäßig Regionalzüge in Richtung Saarbrücken und Neunkirchen verkehren. Auch die Busanbindung ist gut, mit mehreren Linien, die die Gemeinde mit den umliegenden Orten und wichtigen Knotenpunkten verbinden. Merchweiler kombiniert die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit einer guten Anbindung an größere Städte und wichtige Infrastrukturen, was die Gemeinde besonders für Familien und Pendler attraktiv macht. Die Mischung aus ländlichem Charme und Nähe zu städtischen Angeboten sorgt dafür, dass sich die Bewohner hier wohlfühlen und eine hohe Lebensqualität genießen können.

Objektnummer: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1942. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24309310 - 66589 Merchweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)