



Naturnah

WOHNEN AM WALDRAND

IN MERZIG







HERZLICH WILLKOMMEN

IDYLLISCHES
EINFAMILIENHAUS
IN MERZIG

-

WOHNEN IN
WALDRANDNÄHE

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Idyllisches Einfamilienhaus in Waldrandnähe von Merzig

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich in ruhiger Waldrandlage in Merzig und bietet eine klassische Raumaufteilung: Wohnen im Erdgeschoss, Schlafen im Dachgeschoss. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 141 m² und einem gemütlichen Garten mit Grillplatz ist diese Immobilie ideal für Familien oder Naturliebhaber.

- **Erdgeschoss:** Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen geräumigen Flur. Zur rechten Seite befindet sich das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, während links die Treppe ins Dachgeschoss führt. Durch den Flur erreichen Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche. Die moderne Küche ist in stilvollem Anthrazit mit heller Arbeitsplatte gehalten und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Ein Fenster bietet einen schönen Blick in den Garten. Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre.
- **Dachgeschoss:** Im Dachgeschoss befinden sich derzeit drei Schlafzimmer, ein begehbare Kleiderschrank und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Die Zimmer sind individuell nutzbar und bieten genügend Platz für die ganze Familie.
- **Keller und Außenbereich:** Das Haus verfügt über einen Keller, in dem sich der Technikraum, der Waschkraum sowie ein großer Kellerraum (Partyraum) befinden. Der Außenbereich überzeugt mit einem schönen Garten, einer Grillecke sowie einem zusätzlichen Abstellraum, der früher als Garage genutzt wurde – eine Rückumwandlung ist denkbar. Zudem stehen ausreichend Stellplätze für Pkw oder ein Wohnmobil zur Verfügung.

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

GRUNDRISS

Erdgeschoss





HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

Dieses idyllische Einfamilienhaus in Waldrandnähe von Merzig bietet Ihnen Ruhe, Komfort und ein gemütliches Wohnambiente.



ESSEN IST EIN FEST DER SINNE

Die Küche ist funktional eingerichtet und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen. Viel Spaß beim gemeinsamen kochen!





WOHN – UND ESSZIMMER

Das Wohn- und Esszimmer ist nach Süden ausgerichtet und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre.



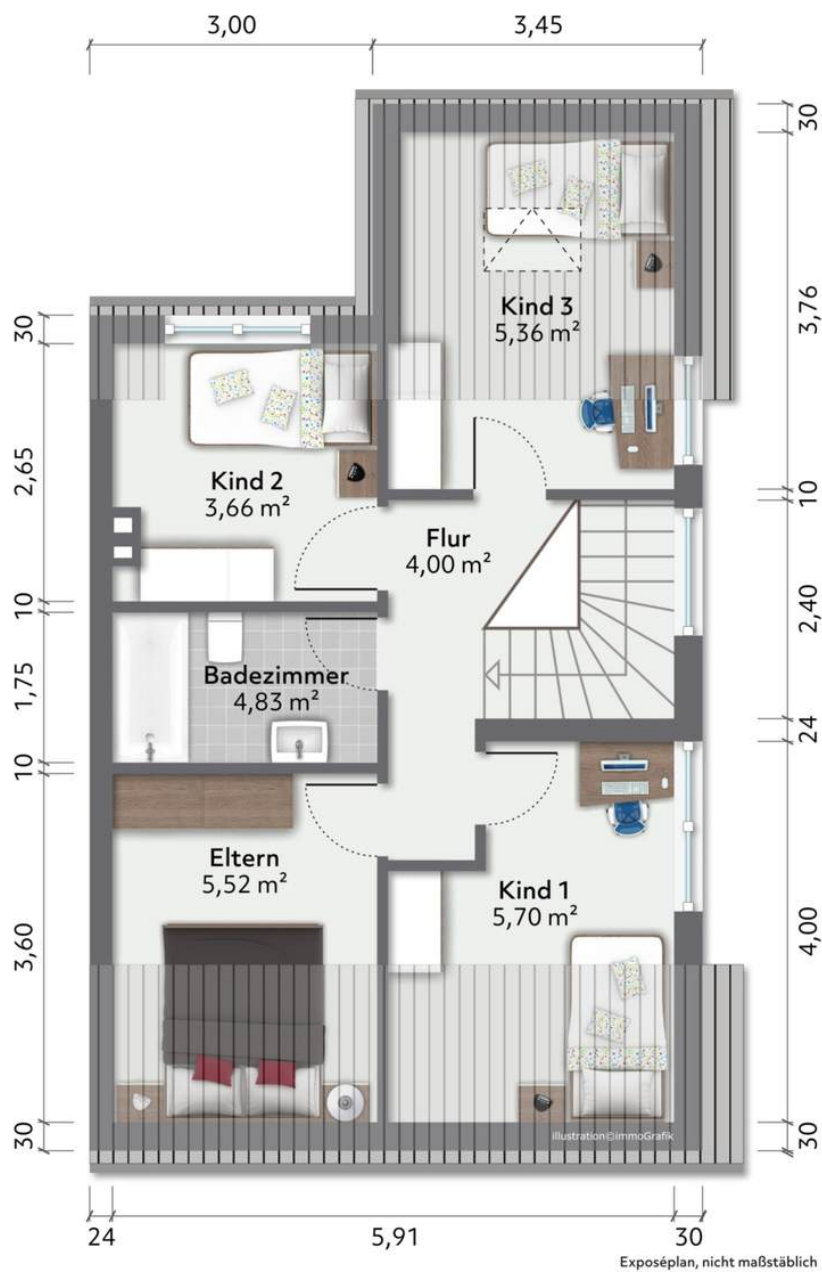
BADEZIMMER IM ERDGESCHOSS

Mit Tageslicht und Dusche



GRUNDRISS

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich





OASE DER ENTSPANNUNG

Im Dachgeschoss befinden sich derzeit drei
Schlafzimmer, ein begehrter Kleiderschrank und ein
weiteres Badezimmer.

Genießen Sie Ihren Schlaf.



EIN WEITERES
SCHLAFZIMMER IM
DACHGESCHOSS



SCHÖNES, KLASSISCHES
BADEZIMMER MIT
BADEWANNE



ABSTELLRAUM

Abstellraum, der früher als Garage genutzt wurde - eine Rückumwandlung ist denkbar.

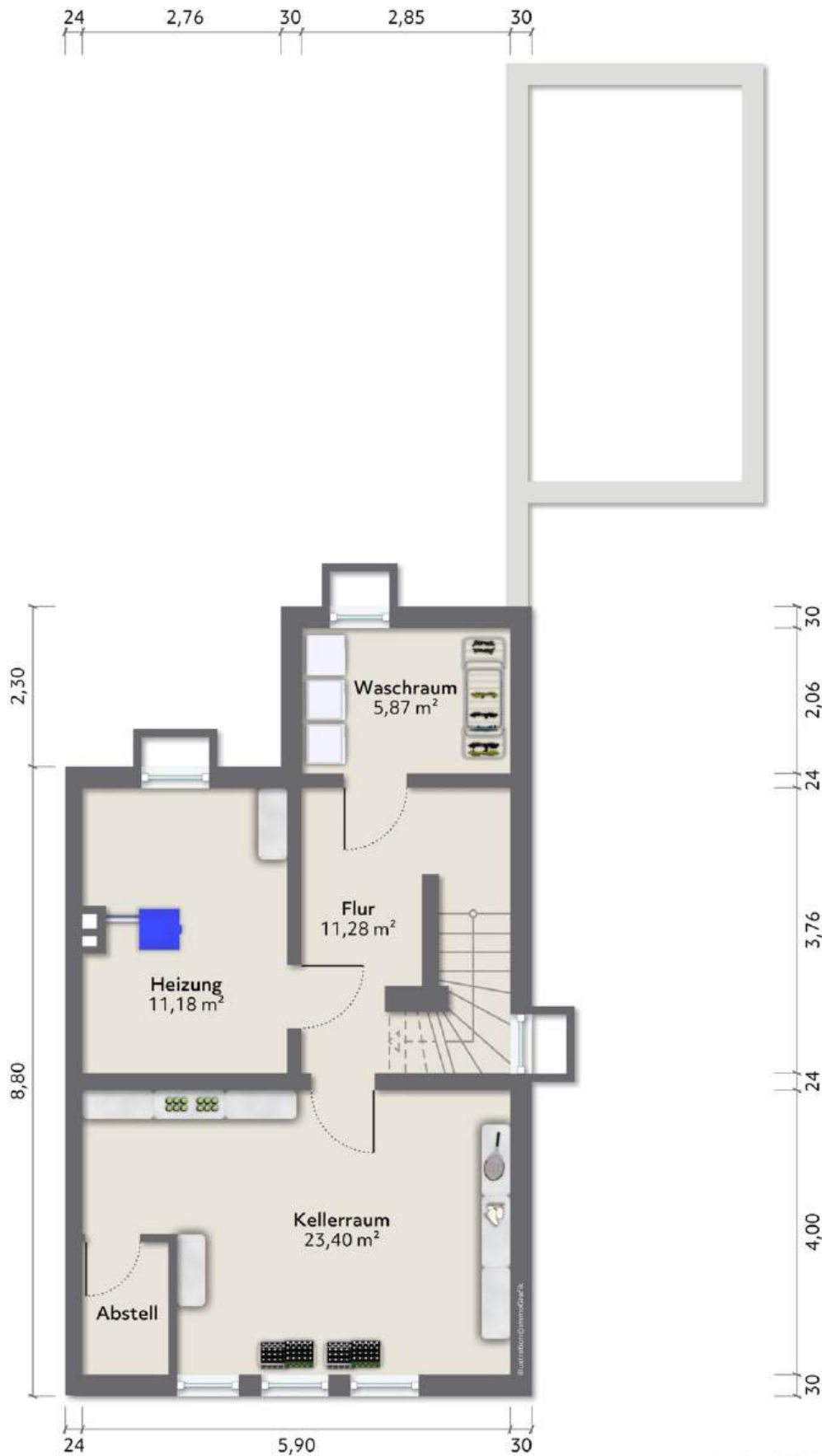


GEMÜTLICHER GARTEN
MIT GRILLPLATZ



GRUNDRISS

Keller



KELLER



RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss ca. 47 m²

- 1 Eingangsbereich / Diele
- 1 Wohn/Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss ca. 30 m² (Dachschräge)

- 1 Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 1 begehbbarer Kleiderschrank
- 1 Badezimmer mit Wanne
- 1 Treppenaufgang / Flur

Keller ca. 47 m²

- 1 Heizungsraum
- 1 Waschraum
- 1 Kellerraum mit Abstellraum
- 1 Flur

ECKDATEN AUF EINEM BLICK

Typ: Einfamilienhaus

Baujahr: 1973

Bauweise: Massivhaus, voll unterkellert

Grundstück: 242 m²

Vollgeschosse: 1

Zimmer: 5

Wohnfläche: ca. 77 m²

Nutzfläche: ca. 64 m²

Fenster: 2022, 3-Fach-Verglasung, Kunststoff

Dach: 2016, Dachbodendecke gedämmt

Heizung: 1998, Gas, Zentralheizung

Strom: 2006

Einbauküche: 1

Abstellraum Außen: 1

Stellplätze: 2 Hintereinander

Garten: Ja

Energieausweis:

Bedarfsausweis für Wohngebäude 195,2

kWh/(m²a)

Energieklasse: F

Energieausweis gültig bis: 31.03.2035

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

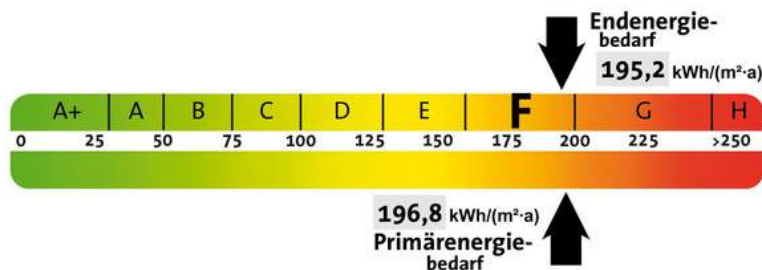
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer SL-2025-005659962

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 40,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ³ ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

195,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ²
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

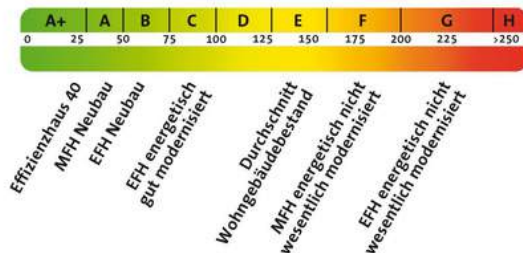
Art der EE	Wärme ⁵ [%]	EE Einzelanl. ⁶ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
			Summe ⁸ [%]:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt³:

Art der EE	Anteil EE ⁹ [%]
	Summe ⁸ [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

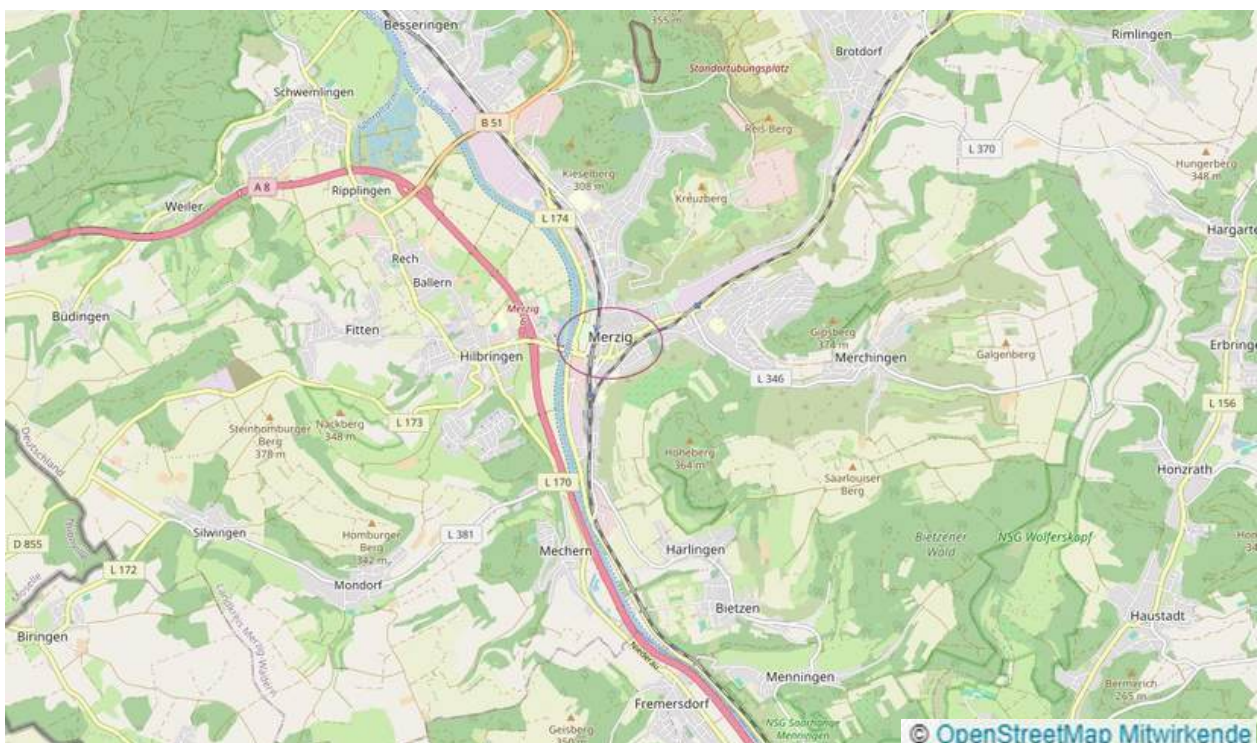
⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

LAGE / ORT

Merzig, eine schöne Kreisstadt im Saarland mit rund 30.000 Einwohnern, besteht aus 17 Stadtteilen. Die Stadt bietet alles für den täglichen Bedarf: Geschäfte, Ärzte, Gesundheitseinrichtungen, Kindergärten, Schulen und Restaurants. Der Bahnhof sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dank der geografischen Nähe zu Luxemburg, Trier und Saarbrücken sowie der Autobahnanbindung A8 sind diese Städte schnell und bequem erreichbar.

Entfernungen

Trier - 45 km
Luxemburg (Stadt) - 55 km
Saarbrücken - 46 km
Saarlouis - 23 km
Metz - 60 km





KAUFPREIS

239.000,00 €

zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. gesetzliche MwSt.

Ihre Ansprechpartner/in

Veronika Löffler

Immobilienmaklerin § 34c

E-Mail: kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de

Tel.: 0173 445 23 42



IMMOBILIENPERLE
VERONIKA LÖFFLER
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

HINWEISE

Provision: Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist die Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inklusive 19 % MwSt. des Kaufpreises fällig und verdient. Immobilienperle Veronika Löffler hat einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer gemäß § 328 BGB (Vertrag zugunsten Dritter).

Daten im Exposé: Bitte beachten Sie, dass die Informationen in diesem Exposé auf den Daten und Unterlagen des Eigentümers basieren. Da die Angaben von Dritten stammen, kann ich keine Garantie für deren Genauigkeit übernehmen. Die Pläne sollen lediglich einen groben Überblick über die Raumaufteilung geben und können von der tatsächlichen Situation abweichen. Trotz sorgfältiger Prüfung kann ich für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

Verbraucherinformation: Gemäß Art. 14 Abs. 1 der ODR-Verordnung stellt die Europäische Kommission eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Diese finden Sie unter folgendem Link: ec.europa.eu/consumers/odr

IMPRESSUM

Geschäftsinhaberin

Veronika Löffler
Immobilienmaklerin § 34c IHK

Bezirkstraße 82
66663 Merzig / Besseringen

Telefon: 0173 445 23 42
www.immobilienperle-veronika-loeffler.de
E-Mail: kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de



IMMOBILIENPERLE
VERONIKA LÖFFLER
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

