



Zentral

WOHNEN U. ARBEITEN

IN MERZIG







HERZLICH WILLKOMMEN

VIELSEITIGE IMMOBILIE
IN MERZIG

-

WOHNEN & GEWERBE
UNTER EINEM DACH!

BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Vielseitige Immobilie in Merzig – Wohnen & Gewerbe mit großem Garten!

In zentraler Lage von Merzig bietet diese besondere Immobilie auf ca. 110 m² Wohn- und Gewerbefläche eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, als reines Einfamilienhaus oder mit der Option auf zwei separate Wohneinheiten – hier sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt!

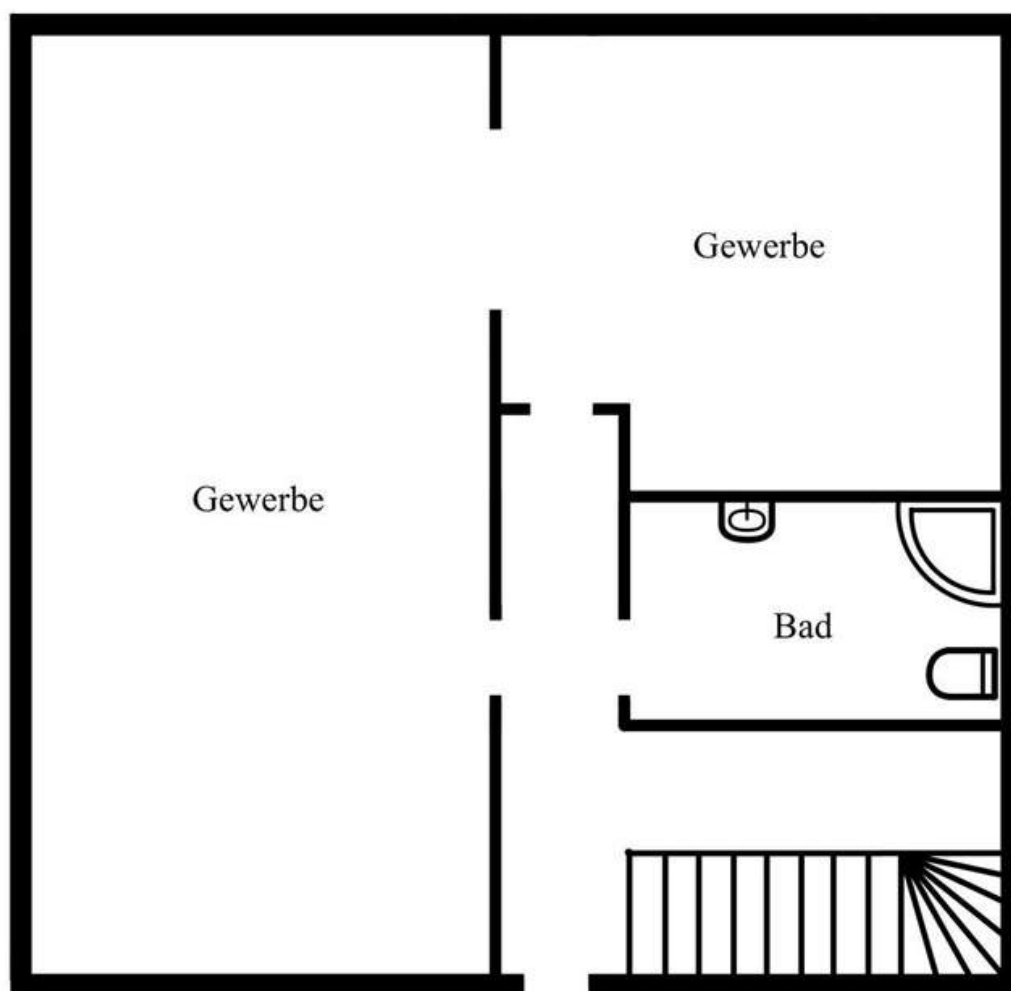
- **Erdgeschoss:** Derzeit als Gewerbefläche genutzt, war hier zuletzt ein Friseursalon untergebracht. Die komplette Friserausstattung ist noch vorhanden und kann weiterverwendet oder nach eigenen Vorstellungen umgestaltet werden. Zusätzlich gibt es auf dieser Etage ein modernes Gästewc.
- **Dachgeschoss:** Der Wohnbereich umfasst ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer mit Küche sowie ein Badezimmer mit Tageslicht und Dusche.

**Kontaktieren Sie mich noch heute um
einen Besichtigungstermin zu
vereinbaren!**

GRUNDRISS



Erdgeschoss



c a . 50 m²



GROSSZÜGIGER GEWERBERAUM

Das Erdgeschoss wurde bisher als Friseursalon genutzt (ca. 40 m²) – die komplette Ausstattung ist noch vorhanden. Neben dem Gewerbebereich gibt es hier auch ein Gäste-WC.





GROSSZÜGIGER
GEWERBERAUM

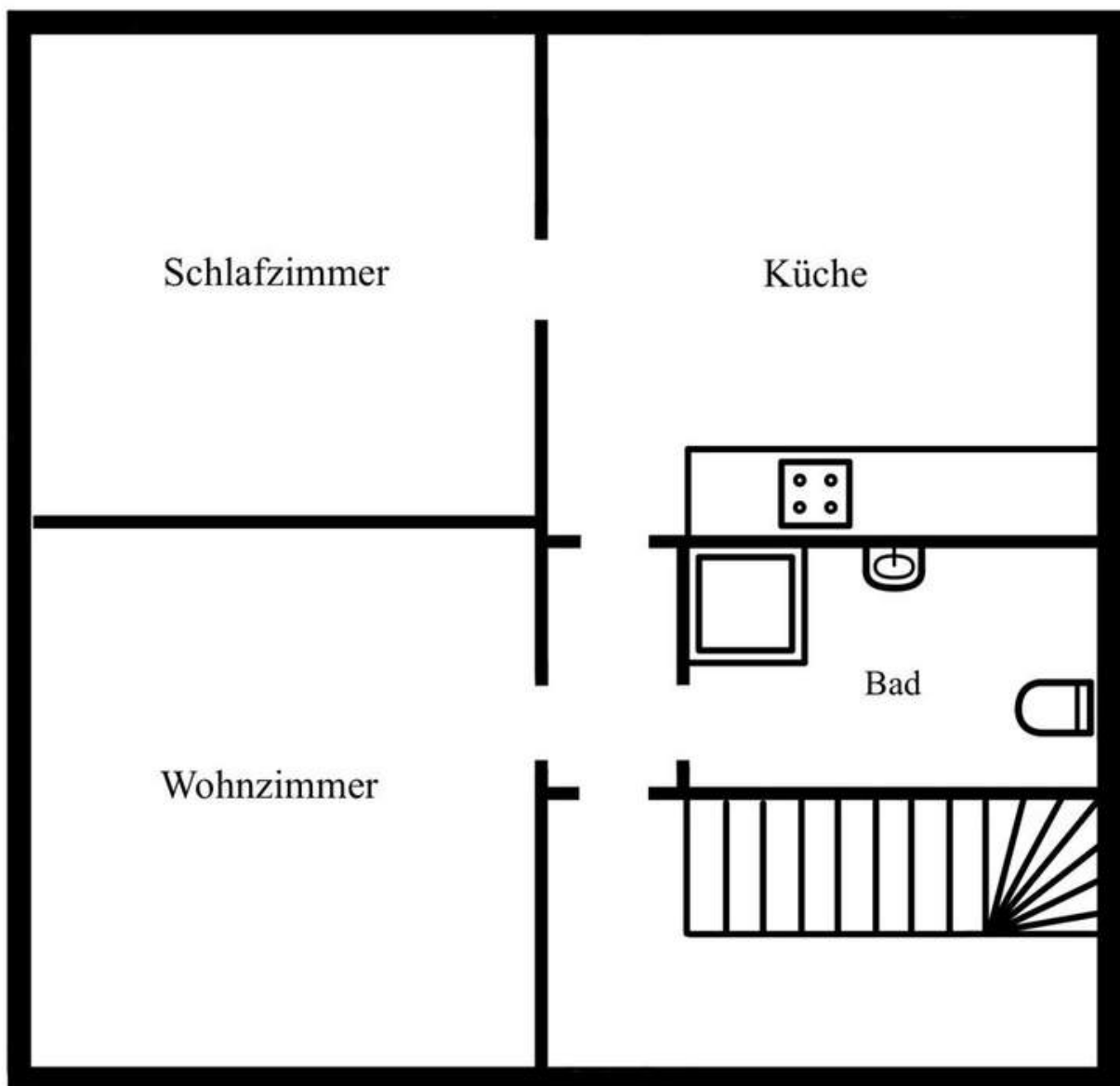


GÄSTE WC GEWERBE

GRUNDRISS



O b e r g e s c h o s s



c a . 5 0 m²





DAS WOHNZIMMER

Der Wohnbereich umfasst ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer mit Küche sowie ein Badezimmer mit Tageslicht und Dusche.

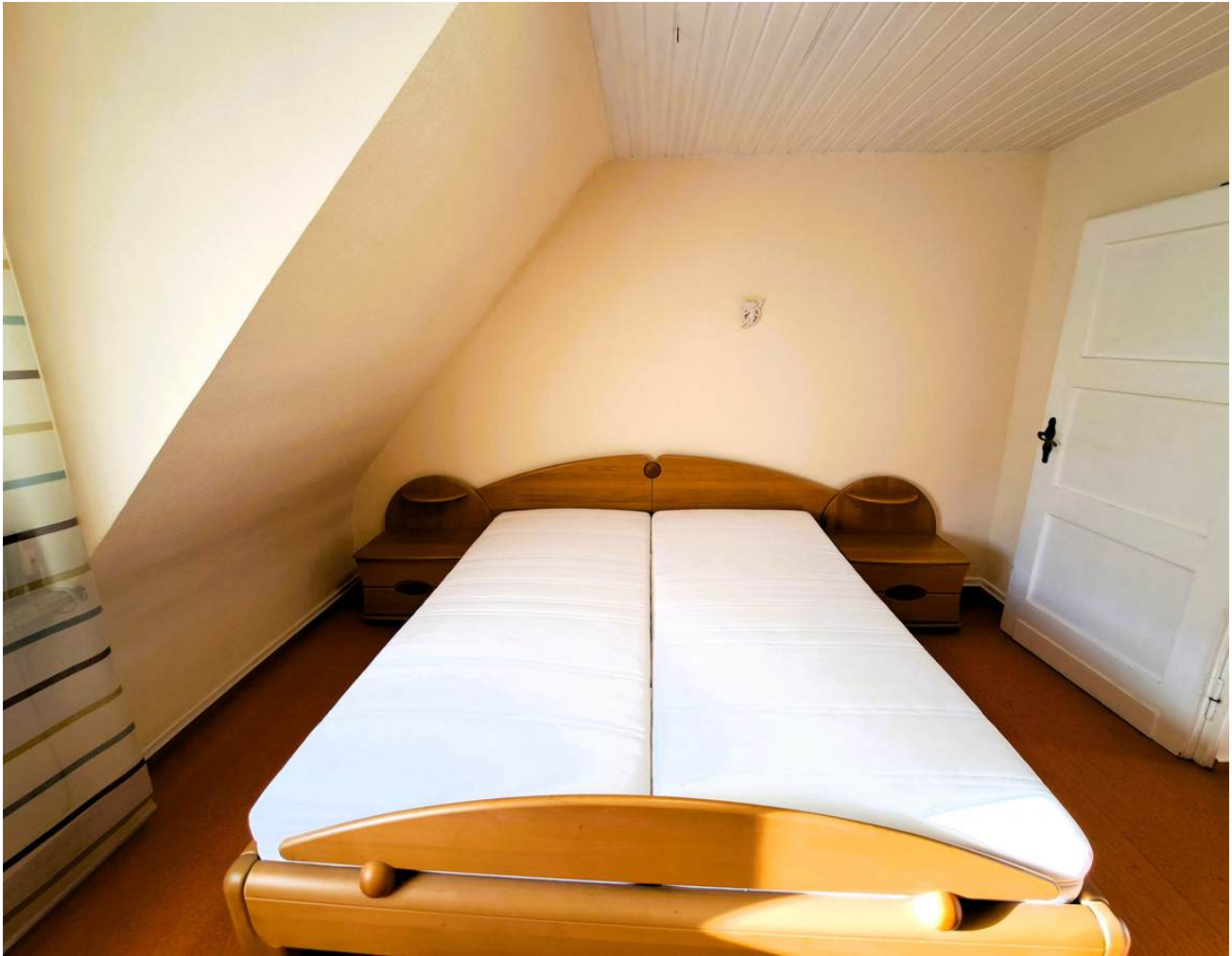




ESSEN IST EIN FEST DER SINNE

Dieser offene Ess- und Kochbereich (ca. 12 m²) bietet Ihnen genügend Platz zum gemütlichen Kochen.





ORT DER RUHE

Das Schlafzimmer ist ein persönlicher Rückzugsort, ein Raum, den Sie nach Ihren Wünschen gestalten und einrichten können.

Dieser Raum besticht durch seine Gemütlichkeit sowie dem schönen großen Fenster.

Genießen Sie Ihren Schlaf.



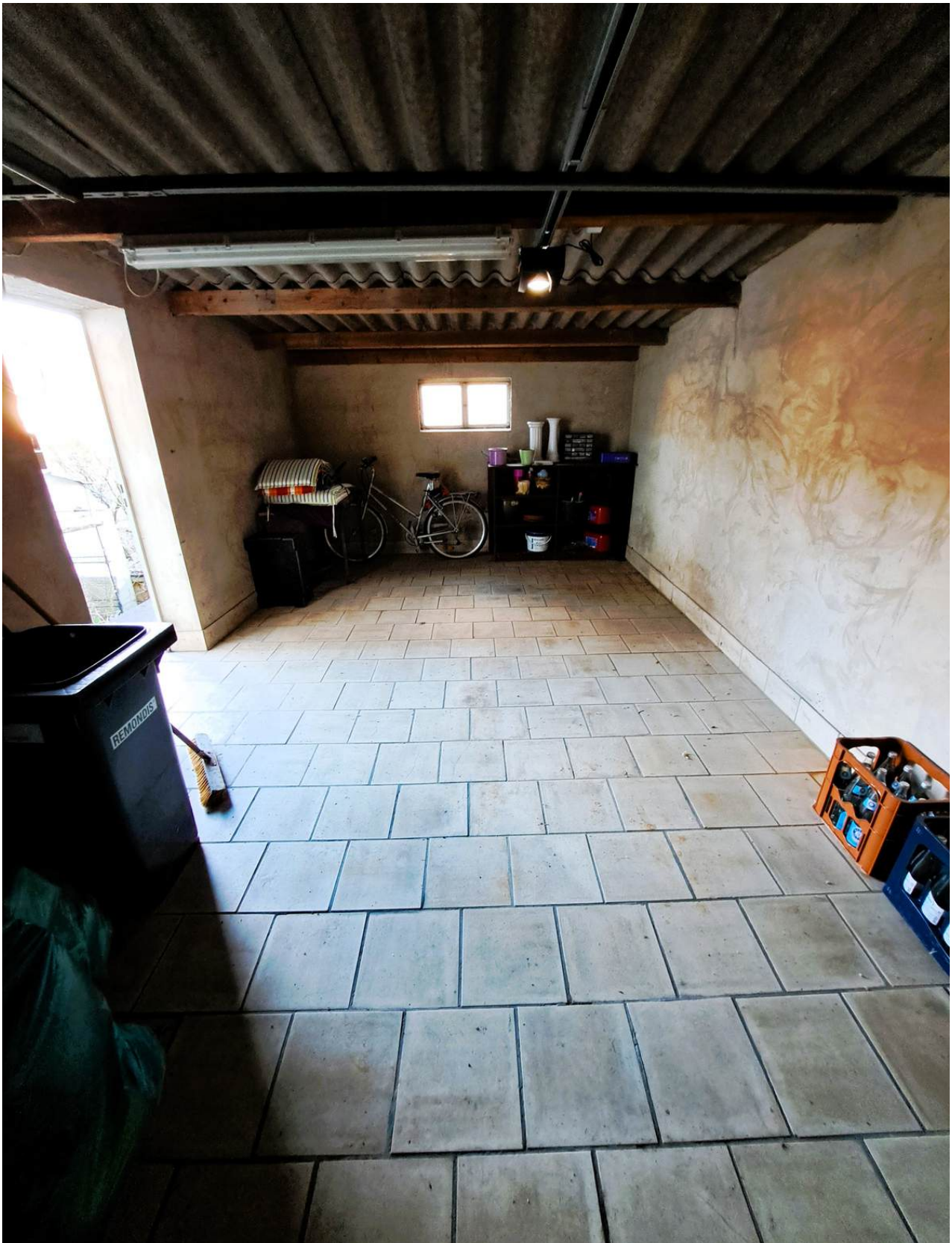
SCHÖNES, KLEINES
BADEZIMMER



GARTEN



RÜCKSEITE



GARAGE

Hier ist für Ihr Auto und Ihr Fahrrad genügend Platz.

KELLER



RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss ca. 50 m²

- 1 Flur (Eingangsbereich)
- 2 Gewerberäume
- 1 Gäste WC

Obergeschoss ca. 50 m²

- 1 Esszimmer / Küche
- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche

Keller ca. 50 m²

- 1 Heizungsraum
- 3 Räume

ECKDATEN AUF EINEM BLICK

Typ: Wohnhaus mit Gewerbeeinheit

Baujahr: 1950

Bauweise: Massivhaus, voll unterkellert

Grundstück: 352 m²

Vollgeschosse: 1

Zimmer: 5

Wohnfläche: ca. 50 m²

Gewerbeeinheit: ca. 40 m²

Keller: ca. 50 m²

Fenster: ca. 1970, 2-Fach-Verglasung,
Aluminium

Dach: 2000

Heizung: ca. 2010, Gas, Zentralheizung

Einbauküche: 1

Garage: 1

Stellplätze: 2

Garten: Ja

Energieausweis:

Bedarfsausweis für Wohngebäude 560,6
kWh/(m²a)

Energieklasse: H

Energieausweis gültig bis: 20.02.2035

FLURKARTE



**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@vlg.saarland.de

Flurstück: 1027/226
Flur: 14
Gemarkung: Merzig

Gemeinde:
Kreis:

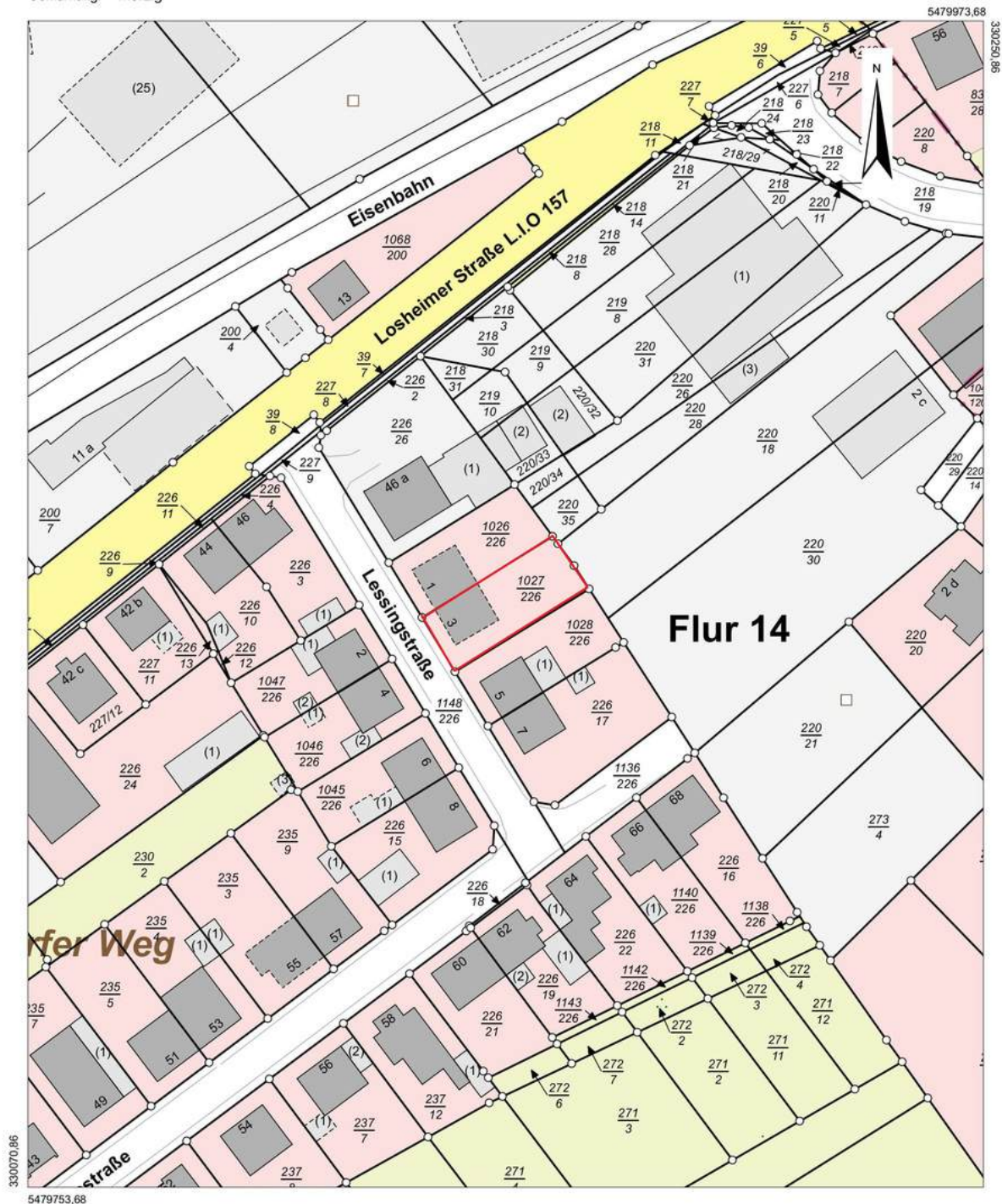
Merzig
Merzig-Wadern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 04.02.2025

Auftragsnummer: 19906-174872



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

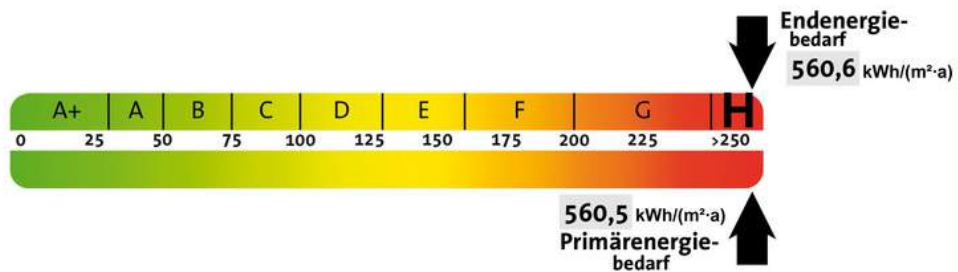
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer SL-2025-005586625

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 114,8 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]

560,6 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 GEG²
 - ☐ 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:

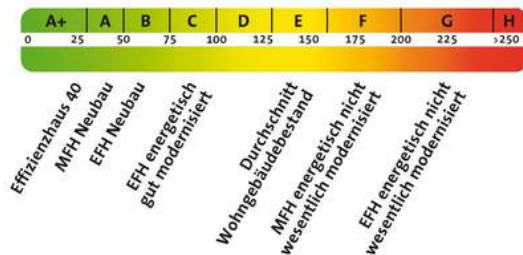
Art der EE	Wärme ⁵ [%]	EE Einzelanl. ⁶ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
Summe ⁸ [%]:			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

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

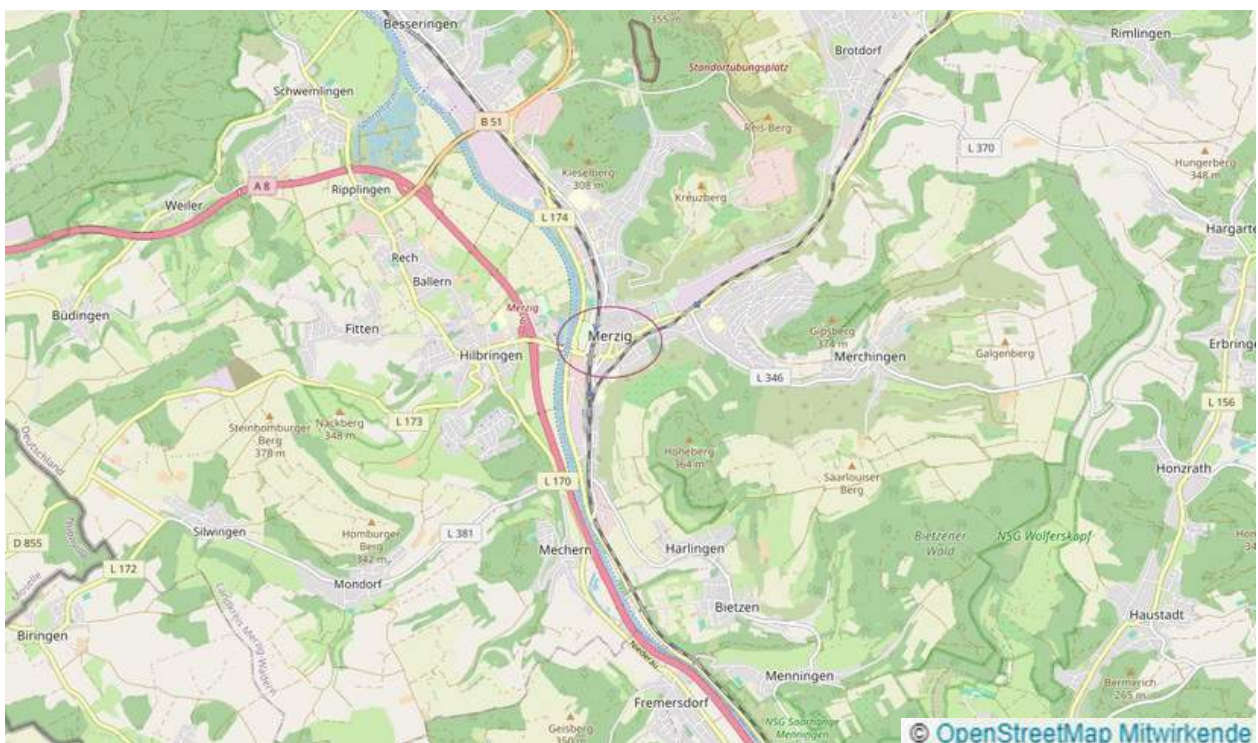
⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall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

170.000,00 €

zzgl. 2,98 % 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 2,98 % inklusive 19 % MwSt. des Kaufpreises fällig und verdient.

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



IMMOBILIENPERLE
VERONIKA LÖFFLER
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

