



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Objekt: 27

Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten im Zentrum von Merzig.

Einfamilienhaus, Merzig

475.000,00 €

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Daten im Überblick

ImmoNr	27
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	66663
Ort	Merzig
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 509 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	1,5
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	2003
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	85 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	28.06.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2014
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Kaufpreis	475.000,00 €
Außen-Provision	3,57



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 wurde 2014 um einen modernen Anbau erweitert und verfügt aktuell über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, welche durch zwei getrennte Eingänge zu erreichen sind.

So bietet das Haupthaus ca. 120 m² Wohnfläche und erstreckt sich über das Erdgeschoss auf der rechten Seite des Hauses sowie über das gesamte Dachgeschoss. Als Highlight darf man die traumhafte Dachterrasse mit Blick Richtung Merzig erwähnen, welche sich unmittelbar vom Elternschlafzimmer begehen lässt.

Das Haus ist voll unterkellert, zudem also Wohnraum nutzbar. Die kleinere Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss des 2014 errichteten Anbaus auf der linken Seite und bietet auf ca. 50 m² einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Die Wohnung wird über eine separate Gasheizung beheizt.

Das Haus bietet insgesamt bis zu 5 Schlafzimmer. Alternativ lässt sich eine moderne Ankleide sowie ein Homeoffice integrieren, sodass weiterhin ausreichend Platz für zwei Kinderzimmer und ein eigenes Elternschlafzimmer bleibt. Optional wäre ein Durchbruch zur Küche möglich, um den Wohnbereich zu einem offenen, modernen Raum zu gestalten.

Eine Zusammenlegung der beiden Wohneinheiten zu einer großen Wohneinheit wäre ebenfalls denkbar.

Lage

Das Haus befindet sich im Zentrum von 66663 Merzig, in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses, der Schulen sowie diverser Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der zentralen Lage ist es ruhig in einer Sackgasse eines Neubaugebiets gelegen.

Mit einer Grundstücksfläche von 509 m² bietet das Haus einen eigenen Garten, was in der Stadtlage eine besondere Seltenheit darstellt.



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Ausstattung Beschreibung

- Vollunterkellert
- Getrennte Gasheizungen für Haupthaus und Einliegerwohnung
- Großzügiger Wohn-Essbereich in der Einliegerwohnung
- Möglichkeit zur Zusammenlegung beider Wohneinheiten
- Garage
- bis zu 5 Schlafzimmer
- Dachterrasse
- Terrasse im Garten
- Sofort bezugsfertig
- Möglichkeit zum modernen Öffnen des Hauses durch einen Küchen-Durchbruch
- ca. 170qm Wohnfläche
- 509qm Grundstück
- Baujahr 2003 und 2014

Sonstige Angaben

Aktuelles Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis 499.000EUR

KNK: 58.000EUR

Renovierung: 15.000EUR (streichen, ggfl neue Badfliesen oder Durchbruch Küche)

Gesamtkosten: 572.000EUR

Finanzierungsbedarf 525.000EUR:

Kalkulierter Zins: 3,65%, Laufzeit 33 Jahre, Rate 2.250EUR!

Abzgl. Miete: 600EUR

Eigenanteil 1850EUR!

Hinweis: Gegenüber den Eigentümern haben wir ein Versprechen abgegeben, dass wir uns vor der Besichtigung über die finanziellen Möglichkeiten eines Interessenten ein Bild machen.



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Welche Optionen gibt es dazu für Sie: Sie waren bereits bei Ihrer Hausbank und haben sich zu einem Hauskauf beraten lassen?

Wenn ja, schicken Sie uns gerne per eMail (immo@foot-finanz.de) eine kurze Bestätigung Ihres Kreditinstituts, dass grundsätzlich einem Kauf eines Objektes in dieser Preisregion nichts entgegen steht.

Sollten Sie noch keine Finanzierungsberatung durchgeführt haben - auch kein Problem - rufen Sie uns gerne an (0151/43110535) oder schreiben uns eine Mail (info@foot-finanz.de) und kontaktieren Sie dazu. Nach diesem Gespräch wissen Sie, welche finanziellen Verpflichtungen Sie eingehen wollen. Außerdem wird Ihnen schriftlich Ihre Liquidität bestätigt.



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



IMG_8394



IMG_8397

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



IMG_8398



7-Zum-Langkreuz-02212025_155737

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



7-Zum-Langkreuz-02212025_155801



7-Zum-Langkreuz-Kitchen



7-Zum-Langkreuz-02212025_160228



7-Zum-Langkreuz-02212025_160342



7-Zum-Langkreuz-02212025_160410



7-Zum-Langkreuz-Bathroom

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



7-Zum-Langkreuz-Bedroom 1



7-Zum-Langkreuz-Bedroom 2



7-Zum-Langkreuz-Bedroom



7-Zum-Langkreuz-Bedroom-Defurnished



7-Zum-Langkreuz-02212025_160540



IMG_8399



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



IMG_8400



IMG_8401



IMG_8404



IMG_8406



IMG_8408



IMG_8410



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



IMG_8413



IMG_8415



IMG_8416



IMG_8417

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN
KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Ihr Ansprechpartner

Firma Foot Immobilien

Zum Tunnel 5
66780 Rehlingen-Siersburg

Telefon: +49 151 43110535

Mobil: +49 151 43110535

E-Mail: immo@foot-finanz.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.