



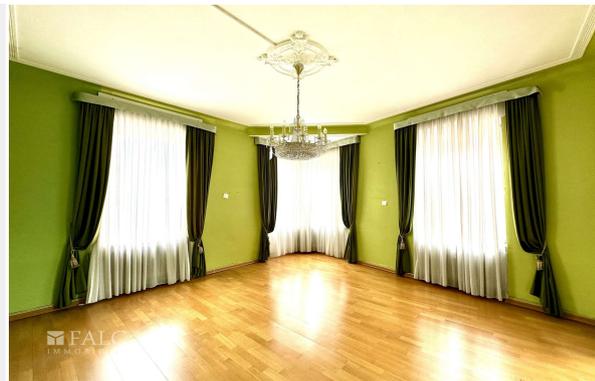
WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-AEW-55302

**Repräsentative "Villa Sonne" - erstes Haus am Kirchplatz!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**395.000,00 €**

**3,57 Prozent inkl. Mehrwertsteuer inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>296,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>240,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>296,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>21,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die großartige Immobilie punktet mit einer ausgezeichneten Lage im Herzen von Merzig, direkt vis-à-vis der Kirche.***

***Merzig verfügt über eine gut entwickelte Nahverkehrsanbindung, sodass Sie mit der Bushaltestelle Merzig VSE nur 106 Meter entfernt schnell und bequem in die umliegenden Stadtteile und darüber hinaus gelangen. Dank der Nähe zur Autobahn A8 und A620 ist auch die individuelle Mobilität gewährleistet, was insbesondere für Berufspendler von Vorteil ist. Der nächstgelegene internationale Flughafen Luxemburg ist in etwa einer Stunde erreichbar, was sowohl für Geschäftsreisende als auch für Urlaubsreisende ideal ist.***

***Im Umkreis finden sich zudem zahlreiche Grünflächen wie der Pfarrgarten St. Peter in 87 Metern Entfernung, die zur Entspannung und Erholung einladen und zu einer hohen Lebensqualität beitragen. Die Schul- und Kindergartenangebote in unmittelbarer Nähe, wie die Grundschule Kreuzberg und der Katholische Kindergarten St. Peter, machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien.***

***Die demografische Struktur dieses Wohngebiets mit einem ausgewogenen Altersdurchschnitt und einer geringen Leerstandsquote unterstreicht die Attraktivität und hohe Lebensqualität der Region. Eine großzügige Wohnfläche pro Person zeugt von geräumigen und komfortablen Wohnverhältnissen.***

***Eine ideale Adresse für all jene, die Wert auf Lebensqualität und eine gut erschlossene Umgebung legen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Diese repräsentative Villa mit einer wunderschönen Sandstein-Fassade bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.*

*Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit ca. 125 m<sup>2</sup>, die sich ideal als Büro oder Praxis eignet (ehemalige Gaststätte).*

*Die beiden oberen Etagen bieten auf insgesamt 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine große Familie.*

*Insgesamt stehen Ihnen 21 Zimmer und 2 Bäder plus eine WC-Anlage für Damen/Herren zur Verfügung. Das Grundstück umfasst 240 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine schöne Terrasse.*

*Die Villa verfügt über insgesamt 3 Etagen und ist voll unterkellert. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Merzig und ist somit optimal angebunden an die Infrastruktur der Stadt.*

*Technisch und optisch muss das ganze Haus renoviert werden. Alle Gewerke bedürfen einer umfassenden Renovierung!*

*Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.*

## **Ausstattung**

*Alle technischen Gewerke dieses Hauses sind aus den 1970er und 1980er Jahren und müssen ertüchtigt oder erneuert werden. Eine umfassende Renovierung ist notwendig.*

*Die Immobilie ist massiv errichtet, die Geschossmauerwerke bestehen aus 50 bis 80 cm Sandsteinen.*

*Das Dach ist in Naturschiefer errichtet worden.*

*Das Gebäude wurde zuvor als Gaststätte im Erdgeschoss genutzt; im Obergeschoss als Wohnbereich sowie im Dachgeschoss als Ingenieur-Büro.*

*Die einzelnen Etagen sind abgeschlossen und durch eine historische Holzterrappe miteinander verbunden.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

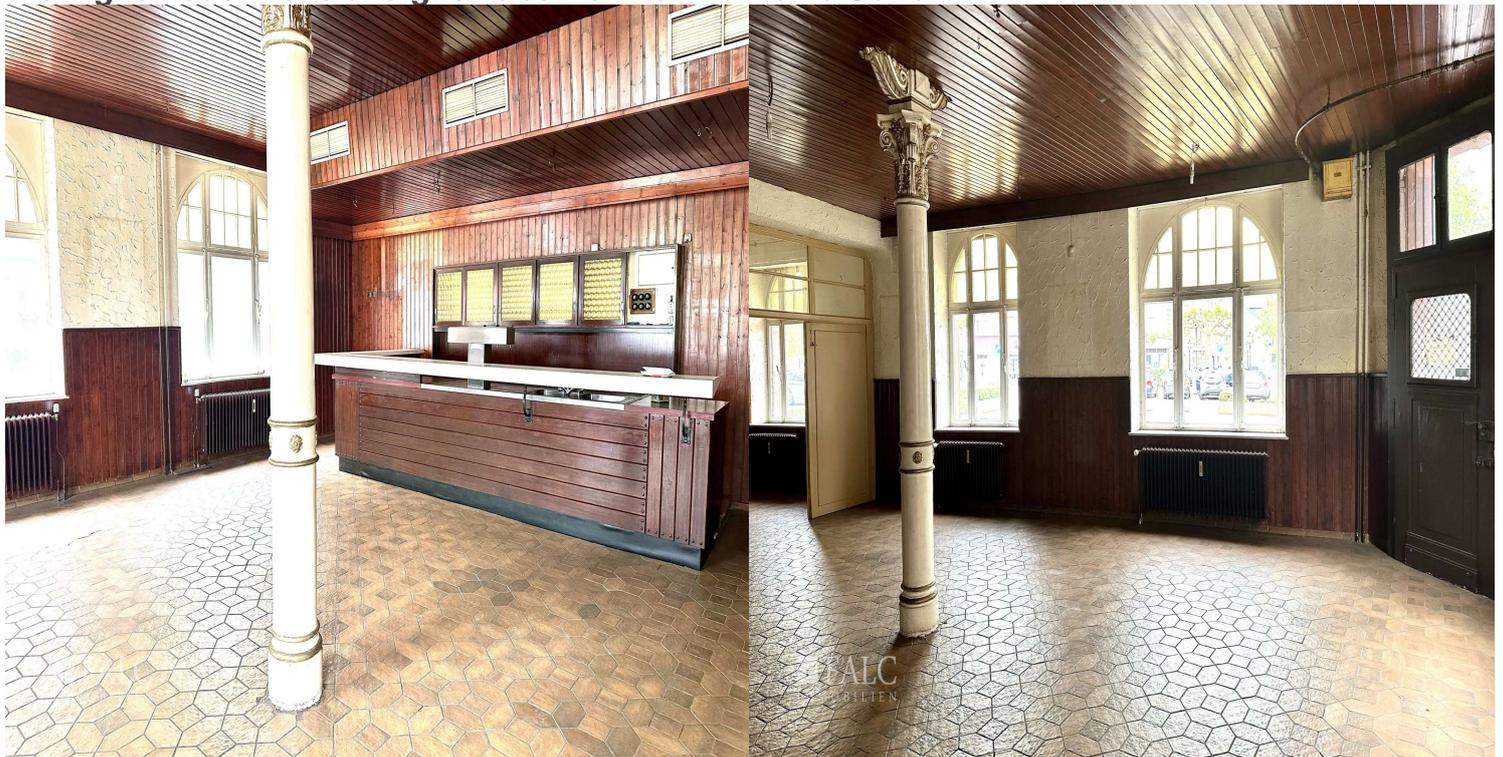
IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.**

**Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)