

Mettlach / Saarhölzbach

# Attraktiver Bungalow in idyllischer und ruhiger Naturlage bei Mettlach

????????? ??????????: 25171205V



?????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 872 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25171205V	????? ???????	?????????
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	????????????	???????????????
?????? ????????	?????????????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	?????????
????????????? ???	2	???????????????	?????????
????????????	1	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1984	?????????	?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	120.90 kWh/m²a
??????????????	16.01.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1984
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?? ????????



???????? ??????????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?? ????????





??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?? ????????



??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?? ????????





???????? ??????????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

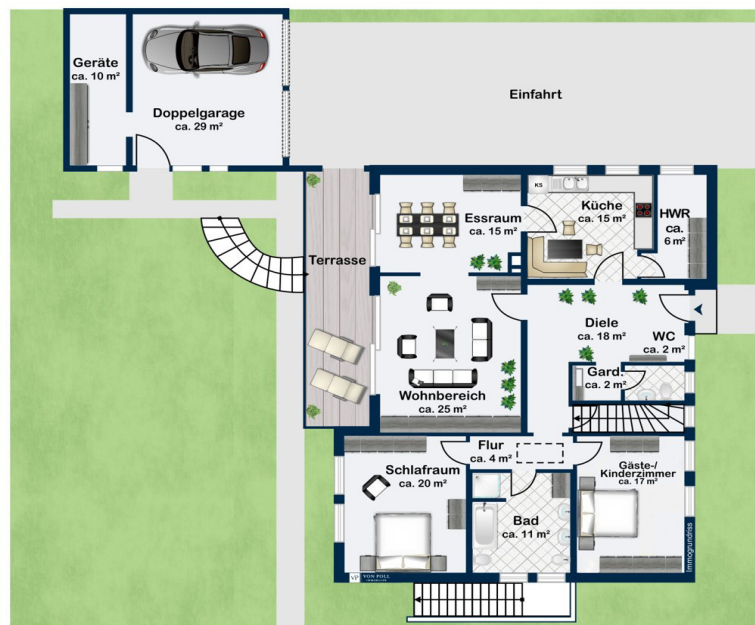
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

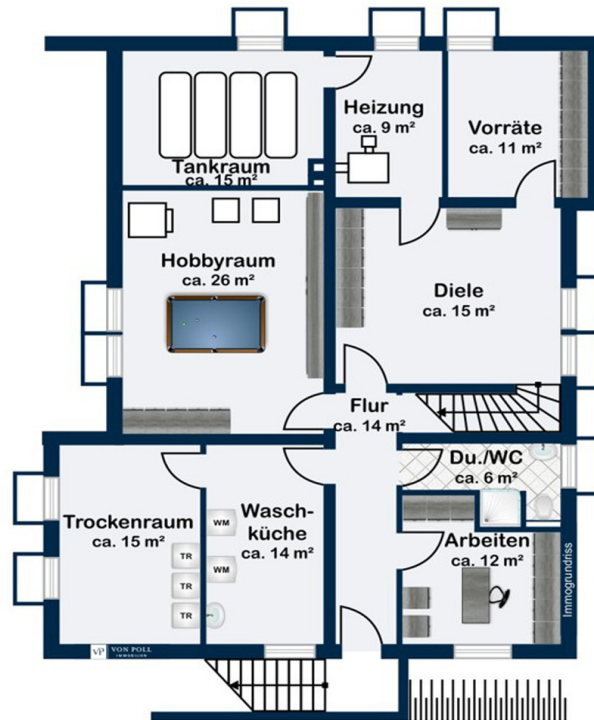


??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser äußerst gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 1984 lädt Sie ein, komfortables Wohnen auf einer Ebene zu genießen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und einem süd-westlich ausgerichtetem Grundstück von ca. 870 m<sup>2</sup> bleiben keine Wünsche offen. Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über insgesamt 5 Zimmer. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einer großzügigen Glasfront sowie bodentiefen Schiebetüren, die einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten ermöglichen. Die angrenzende Küche mit separatem Hauswirtschaftsraum bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Zwei gemütliche Schlafzimmer verfügen über ausreichend Platz für Familie und Gäste, während das großzügigen Badezimmer zahlreiche Möglichkeiten für eine persönliche Gestaltung, eröffnet. Im Untergeschoss stehen Ihnen weitere ca. 140 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Neben einem separaten Wasch- und Trocknungsraum, ein Heizraum mit Öltanklager sowie zusätzliche Nutz- und Lagerflächen, bietet Ihnen ein separater Wohnraum Platz zur individuellen Nutzung. Zudem besteht die Möglichkeit, ein Duschbad zu vervollständigen – die entsprechenden Anschlüsse sind bereits vorhanden. Die Gartenanlage begeistert mit ihren großzügigen Grünflächen, die viel Raum für Entspannung oder gesellige Stunden bieten und sich ganz nach Ihren eigenen Wünschen gestalten lassen. Auf dem Grundstück stehen Ihnen eine geräumige Doppelgarage mit zwei Stellplätzen sowie drei weitere Außenstellplätze zur Verfügung – ideal für Ihre Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Gerne nehmen wir uns Zeit, alle Ihre Fragen zu beantworten und auf Ihre Wünsche einzugehen. Falls Sie weitere Informationen oder Unterlagen benötigen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich gegen Vorlage vollständiger Kontaktdaten und eines aktuellen Banknachweises vereinbart werden können.

??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

???????????????? ???? ??????????

- Einladender Aufgang über den Vorgarten zur Haustür
- Steinfliesen im Eingangsbereich, im Flur und an der Kellertreppe
- Teppichboden im Schlafzimmer und Gästezimmer/Büro
- Parkett in Wohn- und Essbereich, mit großer Glasfront und Schiebetüren
- Bodentiefer Zugang zur Terrasse und dem Garten
- Garten und Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Terrasse im Jahre 2014 modernisiert und abgedichtet
- Ölheizung mit separatem Öltanklager
- Erneuerung Öl-Brennwertkessel (Buderus) im Jahre 2022
- Stromzähler in 2018 erneuert
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge nebeneinander
- Geräteraum angrenzend an die Garage
- Drei zusätzliche Außenstellplätze in der Einfahrt

??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

??? ??? ??? ???????????

Mettlach ist eine idyllische Gemeinde im Saarland und gehört mit sieben weiteren Ortsteilen zur Verbandsgemeinde Merzig im Landkreis Merzig-Wadern, am westlichen Ufer der Saar. Die Region besticht durch eine reizvolle Natur- und Kulturlandschaft, insbesondere durch die Nähe zum Schloss Berg, der Burg Montclair und dem renommierten Unternehmen Villeroy & Boch, sowie durch die malerischen Ausblicke auf das Saartal, welche ihr einen besonderen Charme verleihen. Alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind direkt in Mettlach vorhanden. Auch die nahegelegenen Orte wie Orscholz und Merzig sind ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung an die Autobahn A1 sind Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen, Trier und sogar Luxemburg bequem und schnell zu erreichen, was die Region zu einem attraktiven Wohnort macht.

??????? ???????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 120.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25171205V - 66693 Mettlach / Saarhölzbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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