

# Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



## Fitter Straße 23

66663 Merzig

Vermarktungsart: Kauf  
Gastraumfläche: 129,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 379,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage

Scout-ID: 151330386

Verfügbar ab: 10.2024  
Objektart: Gaststätte  
Baujahr: unbekannt  
Objektzustand: Gepflegt  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Keller: Ja



### Ihr Ansprechpartner:

Christoph Rehlinger Immobilienmakler und Kreditvermittlung  
Herr Christoph Rehlinger

E-Mail: [christoph@immobilien-rehlinger.de](mailto:christoph@immobilien-rehlinger.de)

Tel: +49 177 7759459

Mobil: +49 177 7759459

Web: <https://www.immobilien-rehlinger.de>

Provision für Käufer: 3,57 %

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inklusive gesetzlicher MwSt.

# Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



## Fitter Straße 23

66663 Merzig

Vermarktungsart:	Kauf
Gastraumfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	379,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	Preis auf Anfrage

### Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen eine besondere Immobilie in Merzig-Hilbringen an.

Dabei handelt es sich um ein Ensemble aus einem Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 114 m<sup>2</sup> und einem Einfamilienwohnhaus mit 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Gastronomiebetrieb mit 129 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss.

Außerdem sind eine Doppelgarage mit einem Wirtschaftsraum sowie Terrassen vorhanden.

Alle Gebäude wurden massiv gebaut.

Haus 1 und das OG von Haus 2 (über der Gastronomie) werden wohnlich genutzt.

Die Gastronomie beinhaltet eine Küche, einen Lagerbereich und einen „Kneipenbereich“ mit Theke, Bestuhlung und Tischen.

Zusätzlich steht ein größeres Nebenzimmer zur Verfügung, in welchem auch Feiern und Sitzungen abgehalten werden können.

Da der Friedhof direkt gegenüber liegt, wurden dort auch regelmäßig Beerdigungskaffees durchgeführt.

Auch die Nutzung als Ferienanlage oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung wären nach entsprechender Genehmigung denkbar.

Über der Gastronomie hat das Haus folgende Wohnungsaufteilung:

- großes, offenes Wohn-/Esszimmer mit Balkon (Aluminium-Schiebeelement)
- Küche
- Bad mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschtisch
- 3 Schlafzimmer
- Flurbereich
- zweiter Balkon

Bodenbeläge: Holz, Laminat, Fliesen  
Fenster: Holzfenster, doppelt verglast

Das zweite Einfamilienhaus hat folgende Aufteilung:

Erdgeschoss

- großes, offenes Wohn-/Esszimmer mit einem direkt angrenzenden Raum
- Küche
- 1 Schlafzimmer
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch
- 2 Schlafzimmer

- Holztreppe mit kleinem Flurbereich
- Balkon

Bodenbeläge: Holz, Laminat, Fliesen  
Fenster: Holzfenster, doppelt verglast

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 6,09 ar und bietet zusätzlich mindestens 5 Stellplätze

### Ausstattung:

Modernisierungen/Renovierungen der letzten Jahre:

- 2011 Modernisierung Heizung
- 1995 Modernisierung Innenausbau
- 1990 Modernisierung Bäder
- Dämmung der Aussenwände
- 1965 Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung
- 1960 Modernisierung der Fenster
- 1960 Modernisierungen Leitungssysteme
- 1960 Wesentliche Änderung Grundrissgestaltung

Die beiden Gebäude werden jeweils durch eine Gaszentralheizung versorgt.  
Ein Energieausweis wird erstellt.

### Lage:

Lage:

Zentrale Lage in Merzig-Hilbringen.  
Merzig-Hilbringen liegt im Herzen des Dreiländerecks, nahe der Grenze zu Frankreich und Luxemburg.

Hilbringen verfügt über eine intakte Infrastruktur mit einer Grundschule, Kindereinrichtungen, Ärzten, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Apotheke, Banken, Autowerkstatt, Blumengeschäft und Tankstelle.

Die Grundschule und eine Bushaltestelle liegen in der Umgebung.

Die grüne Gegend sowie die nicht weit entfernte Saar laden zum Wandern und Radeln ein.

Vom angrenzenden Nackberg haben Sie einen herrlichen Ausblick.

Im nahegelegenen Hafengebiet erwarten Sie viele Freizeitmöglichkeiten (Schwimmbad, Kletterhafen, Maisalm, Zeltpalast, Tennisplätze, Trampolini etc.) und das Merziger Brauhaus sowie weitere Restaurants (Zum Skipper und McDonalds).

Sie erreichen die Kreisstadt Merzig in wenigen Minuten. Dort finden Sie zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen.

Merzig ist eine Kreisstadt im Saarland und der Verwaltungssitz des Landkreises Merzig-Wadern mit rund 30.000 Einwohnern in 17 Stadtteilen.

# Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



## Fitter Straße 23

66663 Merzig

Vermarktungsart:	Kauf
Gastraumfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	379,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	Preis auf Anfrage

Hilbringen hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sie erreichen die Autobahnverbindungen nach Saarbrücken und nach Luxemburg in nur wenigen Fahrminuten. Somit sind die benachbarten Städte wie Dillingen, Saarlouis, Saarbrücken und Trier sowie die Länder Frankreich und Luxemburg problemlos erreichbar.

Entfernungen ab Hilbringen:

- Merzig-Zentrum: ca. 2,0 km
- Autobahn A8: ca. 1,0 km
- Bahnhof Merzig: jeweils ca. 2,2 km
- Luxemburg-Schengen ca. 25 km
- Saarlouis ca. 20 km

Bushaltestellen gibt es in Ihrer Nähe.

Von dort aus gelangen Sie bequem nach Merzig, Luxemburg, Trier oder Saarbrücken.

Vom Bahnhof Merzig kommen Sie problemlos nach Saarbrücken und Trier.

### Sonstiges:

Besichtigungstermine:

Wir können gerne einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren.

Als freier Kreditvermittler kann ich Sie gerne bei Ihrer Finanzierung unterstützen und helfe Ihnen dabei auch die besten KFW-Kredite und Förderung zu finden.

Die Beratung ist für Sie kostenlos und lohnt sich!

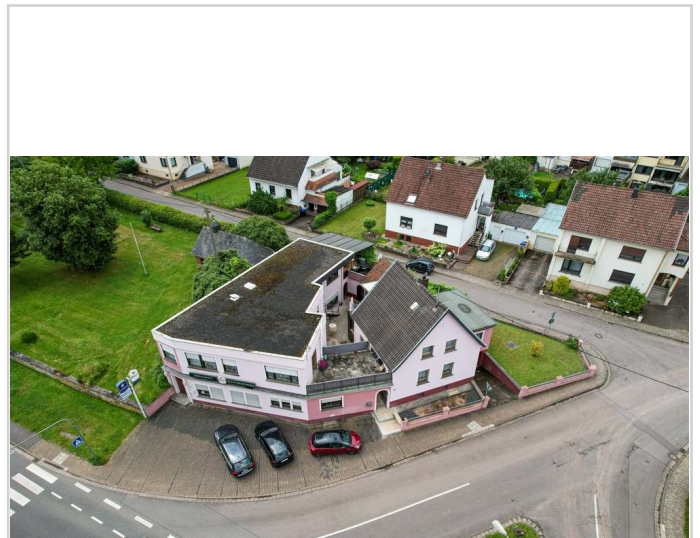
Nutzen Sie jetzt die gesunkenen Zinsen und BAFA-Prämien und kontaktieren Sie mich.

Ich helfe Ihnen aus vielen Angeboten die optimale Finanzierung für Sie zu finden.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inklusive gesetzlicher MwSt.

Haftungsvorbehalt:

Sämtliche Angaben erhielten wir von den Eigentümern der Immobilie und geben diese ohne Haftung weiter. Irrtümer und ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Luftbild 3



Luftbild 2



## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



**Fitter Straße 23**

66663 Merzig

Vermarktungsart: Kauf  
Gastraumfläche: 129,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 379,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage



Luftbild



Luftbild 1



Ansicht Straße 2



Ansicht Straße



## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



**Fitter Straße 23**  
66663 Merzig

Vermarktungsart: Kauf  
Gastraumfläche: 129,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 379,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage



Ansicht Straße 3



Gastronomie Thekenbereich



Gastronomie vorderer Bereich



Gastronomie Theke Ansicht



## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



**Fitter Straße 23**  
66663 Merzig

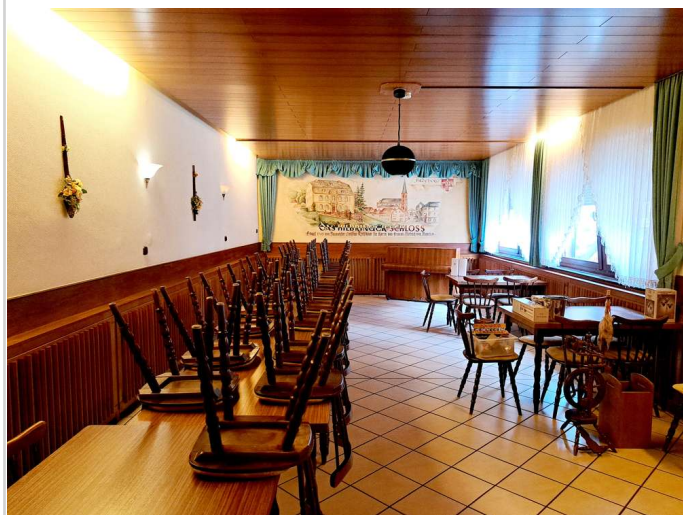
Vermarktungsart: Kauf  
Gastraumfläche: 129,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 379,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage



Gastronomie Theke



Gastronomie Küche



Gastronomie Saal Bild 2



Gastronomie Saal

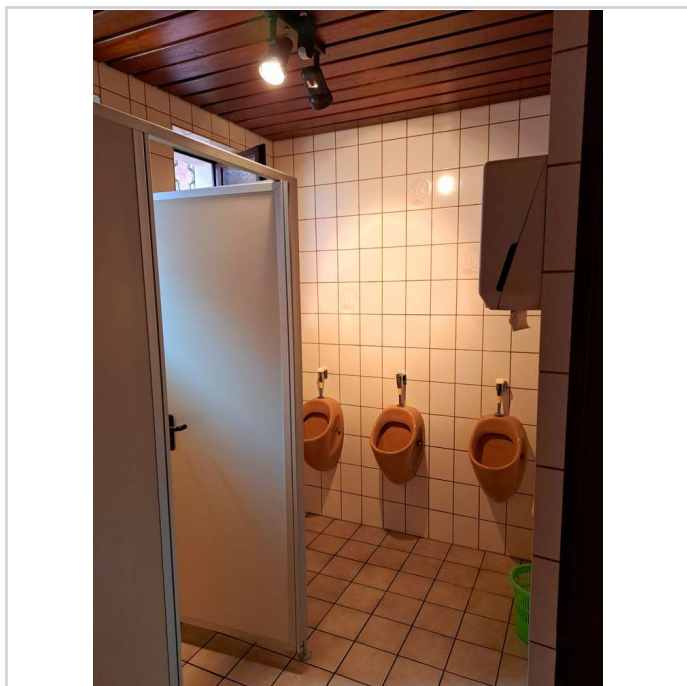


## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen

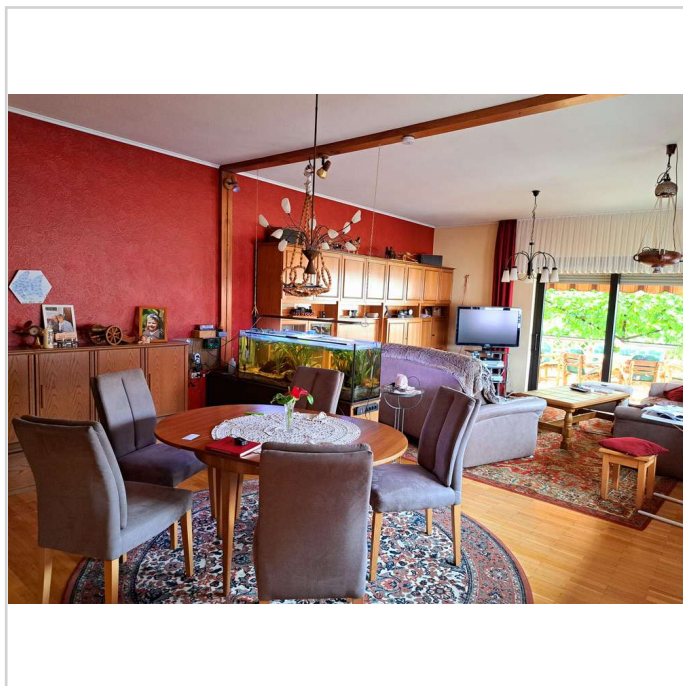


**Fitter Straße 23**  
66663 Merzig

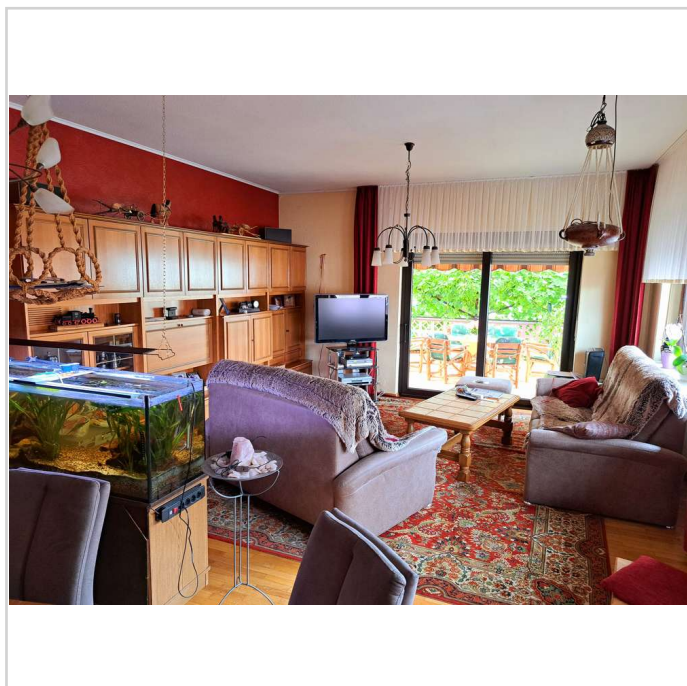
Vermarktungsart: Kauf  
Gastraumfläche: 129,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 379,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage



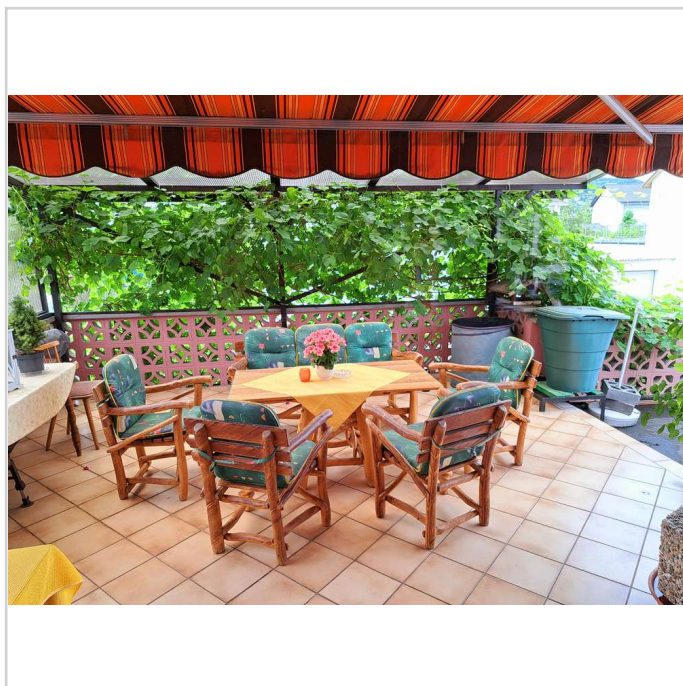
Gastronomie Toilettenanlage 1



OG Wohnzimmer 2



OG Wohnzimmer



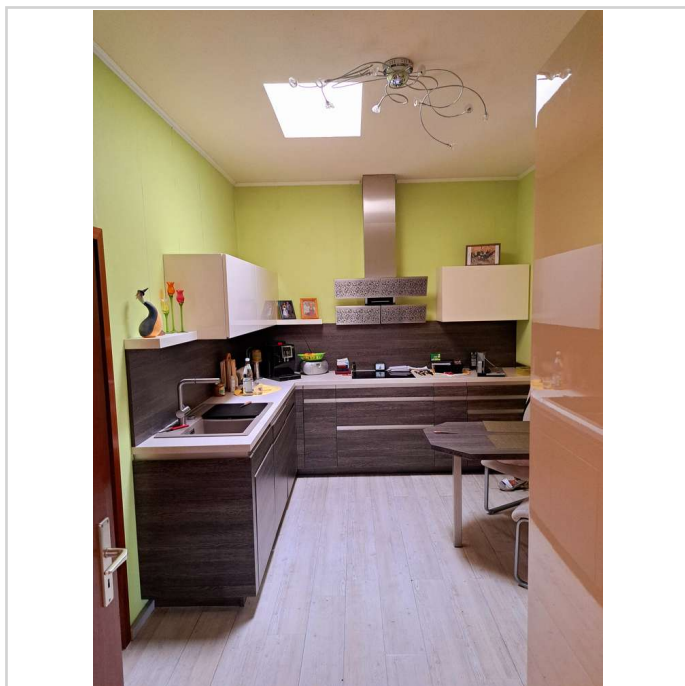
Balkon

## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen

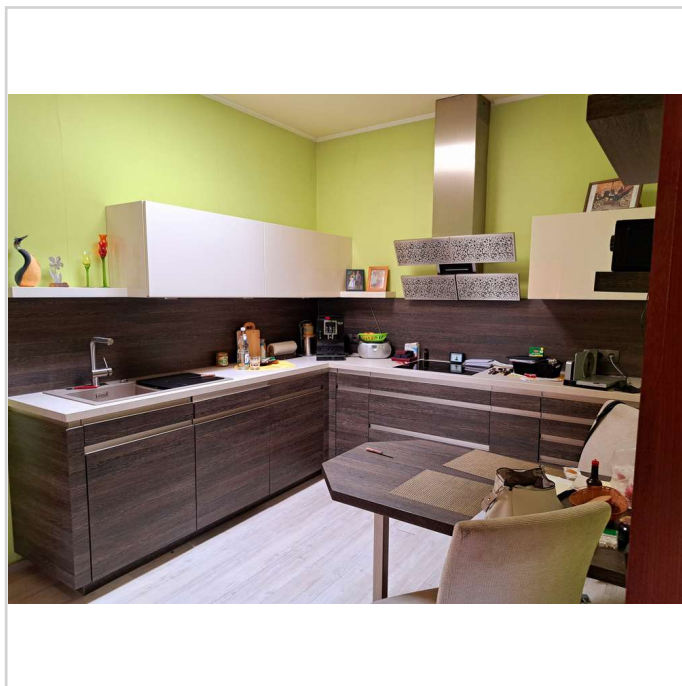


**Fitter Straße 23**  
66663 Merzig

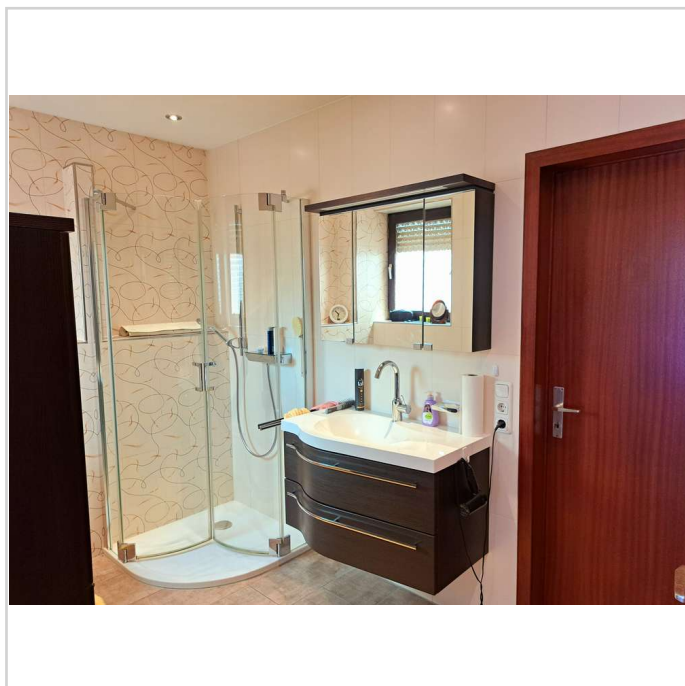
Vermarktungsart: Kauf  
Gastraumfläche: 129,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 379,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage



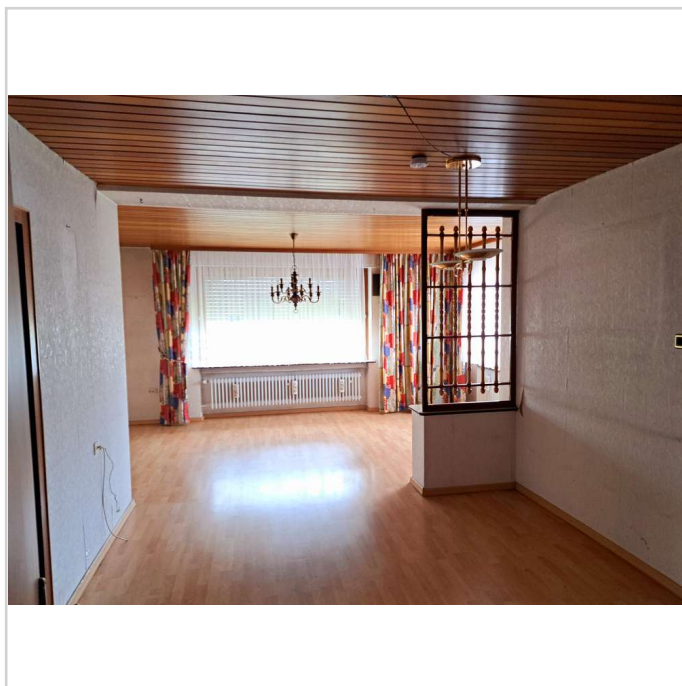
OG Küche 2



OG Küche



OG Badezimmer



Haus 2 Zimmer



## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen

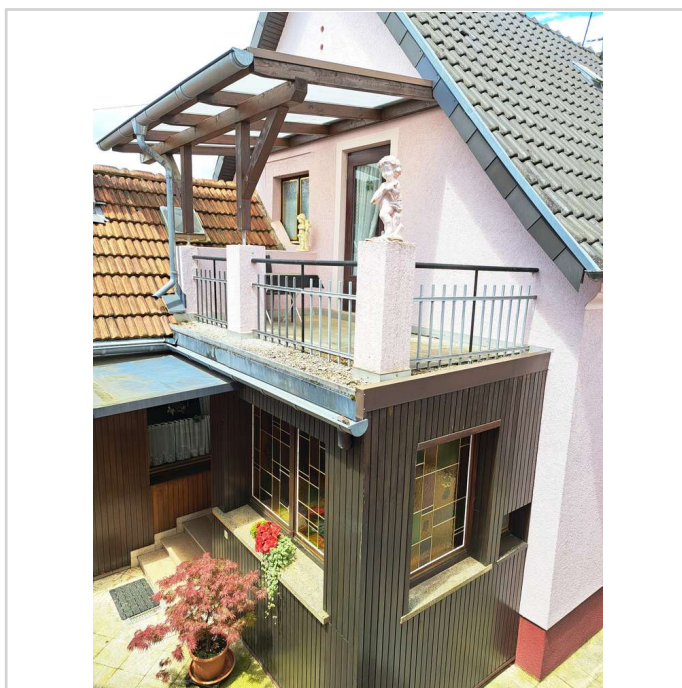


**Fitter Straße 23**  
66663 Merzig

Vermarktungsart: Kauf  
Gastraumfläche: 129,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 379,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage



Haus 2 Zimmer 2



Ansicht Innenbereich



Ansicht Innenbereich 2



Ansicht

## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



**Fitter Straße 23**

66663 Merzig

Vermarktungsart:	Kauf
Gastraumfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	379,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	Preis auf Anfrage

### Christoph Rehlinger

Immobilienmakler & Kreditvermittlung



Zum Saargau 39, 66663 Merzig  
Telefon +49 177 7759459  
[www.immobilien-rehlinger.de](http://www.immobilien-rehlinger.de)  
[christoph@immobilien-rehlinger.de](mailto:christoph@immobilien-rehlinger.de)

CR Immobilien



## Zwei Einfamilienhäuser mit bekanntem Gastronomiebetrieb in zentraler Lage von Merzig-Hilbringen



**Fitter Straße 23**

66663 Merzig

Vermarktungsart:	Kauf
Gastraumfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	379,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	Preis auf Anfrage

