



*Zentral*

WOHNEN U. ARBEITEN  
IN METTLACH









---

HERZLICH WILLKOMMEN

IM HISTORISCHEN WOHN-  
UND GESCHÄFTSHAUS IN  
BESTER LAGE VON  
METTLACH

-

EINZIGARTIGES  
EINZELDENKMAL MIT  
CHARME UND POTENZIAL

---

Dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus,  
bekannt als das "Apothekerhaus" wurde im Jahr  
1880 errichtet und steht heute als Einzeldenkmal  
unter Denkmalschutz. Gelegen in 66693 Mettlach,  
bietet diese Immobilie eine perfekte Mischung aus  
historischem Flair und moderner  
Nutzungsmöglichkeiten.

## Key Facts:

- **Baujahr:** 1880
- **Denkmalschutz:** Eingetragenes Einzeldenkmal mit besonderer architektonischer und historischer Bedeutung
- **Nutzung:** Kombination aus Wohn- und Geschäftsräumen, ideal für Investoren, Selbstnutzer oder Liebhaber historischer Gebäude
- **Lage:** Zentrale Lage in 66693 Mettlach, umgeben von Geschäften, Gastronomie und touristischen Highlights

## Highlights der Immobilie:

- **Einzigartiger Charme:** Die denkmalgeschützte Architektur mit repräsentativer Fassade, hohen Decken und authentischen Details verleiht dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter.
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Perfekt geeignet für eine gewerbliche Nutzung, z.B. als Büro, Praxis für Physiotherapie oder Ladenlokal, in Kombination mit einer privaten Wohnung.
- **Hoch frequentierte Lage:** Das Gebäude liegt an der lebendigen Ortsmitte, mit guter Sichtbarkeit und einem kontinuierlichen Kundenstrom - ideal für Gewerbetreibende.
- **Historisches Flair trifft auf Funktionalität:** Das Gebäude bietet großzügige Räume mit viel Tageslicht und flexible Grundrisse, die individuell angepasst werden können.

## Vorteile eines Denkmalschutzobjektes

Profitieren Sie von steuerlichen Vorteilen, wie der Abschreibung von Sanierungskosten und leisten Sie einen Beitrag zum Erhalt eines kulturellen Erbes.

## Ihr neues Projekt wartet!

Ob als Kapitalanlage, Standort für Gewerbe oder als Liebhaberobjekt - dieses historische Wohn- und Geschäftshaus bietet zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Ideen zu verwirklichen.

---

# BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

---

## **Erdgeschoss:**

Über einen gerade geführten Flur erreichen Sie rechtsseitig und linksseitig den Zugang zu den in sich abgeschlossenen Gewerberäumen mit einer gesamten Gewerbefläche von ca. 110 m<sup>2</sup>.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie charmanten Details, wie hohe Decken, weiße Türen und historischem Stuck unterstreichen diese ebenfalls den historischen Charakter des Gebäudes.

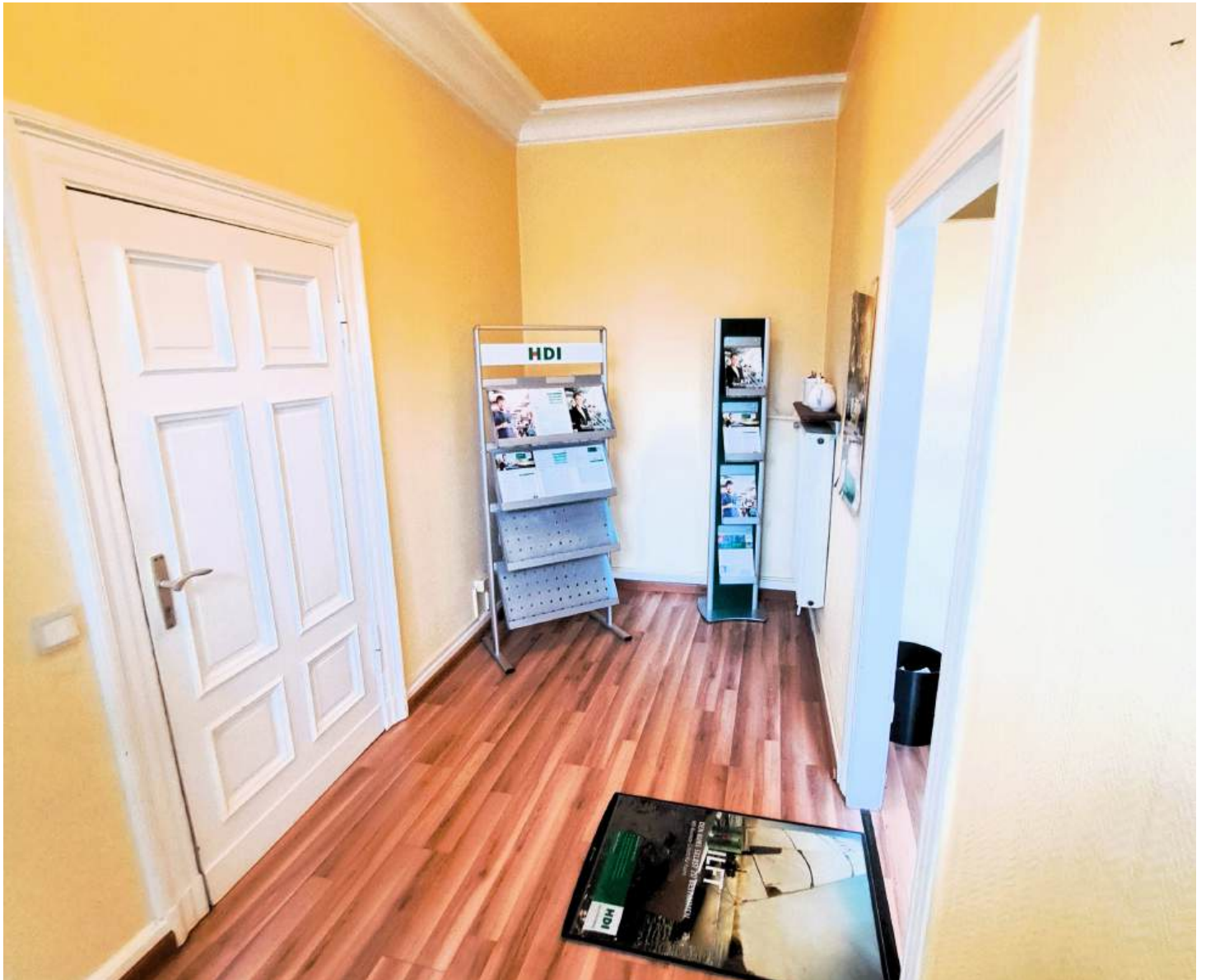


# GRUNDRISS

## Erdgeschoss



109,8 m²



# GEWERBE UND GESCHÄFTSRÄUME

Willkommen in einem geschichtsträchtigen Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich rechtsseitig zwei verbundene Räume, die aktuell als Büro benutzt werden. Lichtdurchflutet und mit warmen Laminat (19,8 m<sup>2</sup>).









# GROSSZÜGIGER GEWERBERAUM

Dieser Raum, linksseitig bietet eine  
Gewerbefläche von 17,6 m<sup>2</sup>.



## GROSSER RAUM

Ein weiterer großzügiger Gewerberaum mit 25,2 m<sup>2</sup>, ebenfalls linksseitig liegend, besticht durch seine hohen Decken, große Fensterflächen und viel Tageslicht. Mit seiner flexiblen Raumaufteilung bietet er ideale Bedingungen für vielfältige gewerbliche Nutzungen. Es gibt insgesamt 5 Räume im Erdgeschoss.



---

# BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

---

## **1. Obergeschoss:**

Das 1. Obergeschoss beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>, das durch hohe Decken, große Fenster und Stuckverzierungen eine besondere Eleganz ausstrahlt.

Schon der Treppenaufgang dorthin begeistert mit einem bleiverglastem Kirchenfenster, das eine Darstellung des heiligen Lutwinus und der St. Lutwinuskirche von Mettlach zeigt - ein einzigartiges Detail, von historischem Charakter des Gebäudes.

Zwischen den Stockwerken Erdgeschoss und 1. Obergeschoss finden Sie eine Gästetoilette.

Weiterführend in das 1. Obergeschoss betreten Sie eine großräumige Küche mit einer Retro-Einbau-Küche die in einem lebhaften Farbton Rot/Orange gehalten ist.

Von dort werden Sie in das großzügige Esszimmer geführt. Hier ist Platz für eine große Tafel, ideal für gesellige Anlässe.

Übergangslos betreten Sie den "Blauen Salon" mit drei großen lichtdurchfluteten Fenstern, Stuckverzierungen an der Zimmerdecke und einer doppelseitigen Flügeltür. Ein repräsentativer Raum zum Entspannen und Wohlfühlen.

Angrenzend an den "Blauen Salon" erreichen Sie das geräumige Wohnzimmer, das durch eine gemütliche Bücherecke bereichert ist.

Als besonderes Highlight dieser Etage ist der angebaute Wintergarten, der mit seinen zahlreichen großen Fensterflächen dem Raum viel Tageslicht spendet. Hier befindet sich zudem eine original Gusseisen Wendeltreppe aus der Gründerzeit, die ins 2. Obergeschoss führt mit Zugang zur Dachterrasse.

# GRUNDRISS

## 1. Obergeschoss



110,96 m²





# LIEBE GEHT DURCH DEN MAGEN

Lassen Sie sich von dieser Retro-Küche inspirieren und schaffen Sie sich einen Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und an dem Sie unvergessliche Kocherlebnisse mit Ihren Liebsten teilen können.

Diese geräumige Küche (16,1 m<sup>2</sup>) bietet Ihnen genügend Platz und Gestaltungsspielraum.











## ELEGANZ IM “BLAUEN SALON”

Vom Esszimmer aus gelangen Sie in den “Blauen Salon” (22,26 m<sup>2</sup>), einen repräsentativen Raum mit drei großen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen. Eine elegante weiße Flügeltür und Stuckverzierungen unterstreichen den historischen Charme.



## WOHNZIMMER MIT BÜCHERECKE

Angrenzend an den Salon befindet sich das geräumige Wohnzimmer (35,67 m<sup>2</sup>), das durch eine gemütliche Bücherecke bereichert wird. Dieser Raum lädt zum Verweilen und Entspannen ein.





DER WINTERGARTEN







---

# BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

---

## **2.Obergeschoss:**

Das 2.Obergeschoss bietet auf ca. 106 m<sup>2</sup> eine gelungene Mischung aus Funktionalität und Wohnkomfort. Auch hier besticht das Geschoss durch hohe Decken und großzügige Räume.

Zwischen dem 1. und 2.Obergeschoss finden Sie ebenfalls eine Gästetoilette vor, die in einem frischen Blau gehalten ist. Ein kunstvoller Pfau ziert die Wandfliesen, der dem Ganzen eine besondere Note verleiht.

Im 2.Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Ankleidezimmer sowie eine Terrasse zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Die Wände sind mit weißen Fliesen verkleidet. Aufgrund dieser Raumgestaltung und einem großen Fenster wird dem Raum viel Tageslicht gespendet.

Vom Ankleidezimmer aus haben Sie Zutritt zu der großzügigen Terrasse. Diese gewährt Ihnen einen einzigartigen Ausblick auf den naheliegenden Villeroy & Boch Park sowie dem innenliegenden See - ein Highlight für entspannte Stunden im Freien.

# GRUNDRISS

## 2. Obergeschoss



106,11 m<sup>2</sup>





## 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 Größe von 26,4 m<sup>2</sup> sowie der schönen großen Fenster.

Genießen Sie Ihren Schlaf.











# SCHÖNES BADEZIMMER

Das Bad (12 m<sup>2</sup>) ist ein Ort der Entspannung und Erholung, gestaltet mit weißen Fliesen ergänzt durch floralen Mustern. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und schafft durch seine helle Gestaltung eine entspannte Atmosphäre.









## SONNIGE TERRASSE

Insgesamt stehen im 2. Obergeschoss drei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung. Von diesem gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse. Von dort haben Sie einen einzigartigen Blick auf den Villeroy & Boch Park sowie dem dazugehörigen See.





FLIESENSPIEGEL IM GÄSTE  
WC

---

## BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

---

### **Das Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss bietet Ihnen mit seinen 5 Zimmern individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Räume werden durch charmante Dachgauben und Dachfenster mit natürlichem Licht durchflutet und vermittelt eine gemütliche Atmosphäre.

Dieses Geschoss eignet sich ideal als Rückzugsort. Atelier, Arbeitsbereich oder als Unterkunft für Ihre Gäste - ein funktionales und zugleich behagliches Highlight des Hauses.

Zwischen dem 2.Obergeschoss und dem Dachgeschoss befindet sich eine praktische Gästedusche, die zusätzlichen Komfort für Ihre Gäste bietet.



---

# DACHGESCHOSS

---



---

# DACHGESCHOSS

---





---

# RAUMAUFTeilUNG

---

## **Erdgeschoss ca. 110 m<sup>2</sup>**

- 1 Flur (Eingangsbereich)
- 1 Büro (2 Räume)
- 1 Raum (Lager)
- 1 Raum (Verkaufsraum)
- 1 Raum (klein)
- 1 Raum (mit Waschbecken)
- 1 Gäste WC

## **1.Obergeschoss ca. 111 m<sup>2</sup>**

- 1 Küche
- 1 Esszimmer
- 1 Salon
- 1 Wohnzimmer
- 1 Wintergarten

## **2.Obergeschoss ca. 106 m<sup>2</sup>**

- 1 Abstellraum
- 1 Badezimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Zimmer
- 1 Terrasse

## **Dachgeschoss ca. 46 m<sup>2</sup>**

- 5 Zimmer

## **Keller ca. 90 m<sup>2</sup>**

- 1 Heizungsraum
- 4 Räume



SÜD – WEST ANSICHT





GARTEN





# G A R A G E

Hier ist für Ihr Auto und Ihr Fahrrad genügend Platz.



---

# ECKDATEN AUF EINEM BLICK

---

**Typ:** Wohn- und Geschäftshaus

**Baujahr:** 1880

**Bauweise:** Massivhaus, voll unterkellert

**Grundstück:** 406 m<sup>2</sup>

**Vollgeschosse:** 3

**Zimmer:** 12

**Wohnfläche:** 294,98

**Gewerbefläche:** 109,8 m<sup>2</sup>

**Keller:** 90,45 m<sup>2</sup>

**Fenster:** 1997, 2-Fach-Verglasung,  
Kunststoff

**Dach:** 1990, gedämmt

**Heizung:** Öl, 1996, Zentralheizung

**Einbauküche:** 1

**Garage:** 1

**Stellplätze:** 2

**Garten:** Ja

# FLURKARTE



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

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

Flurstück: 510/116  
Flur: 2  
Gemarkung: Mettlach

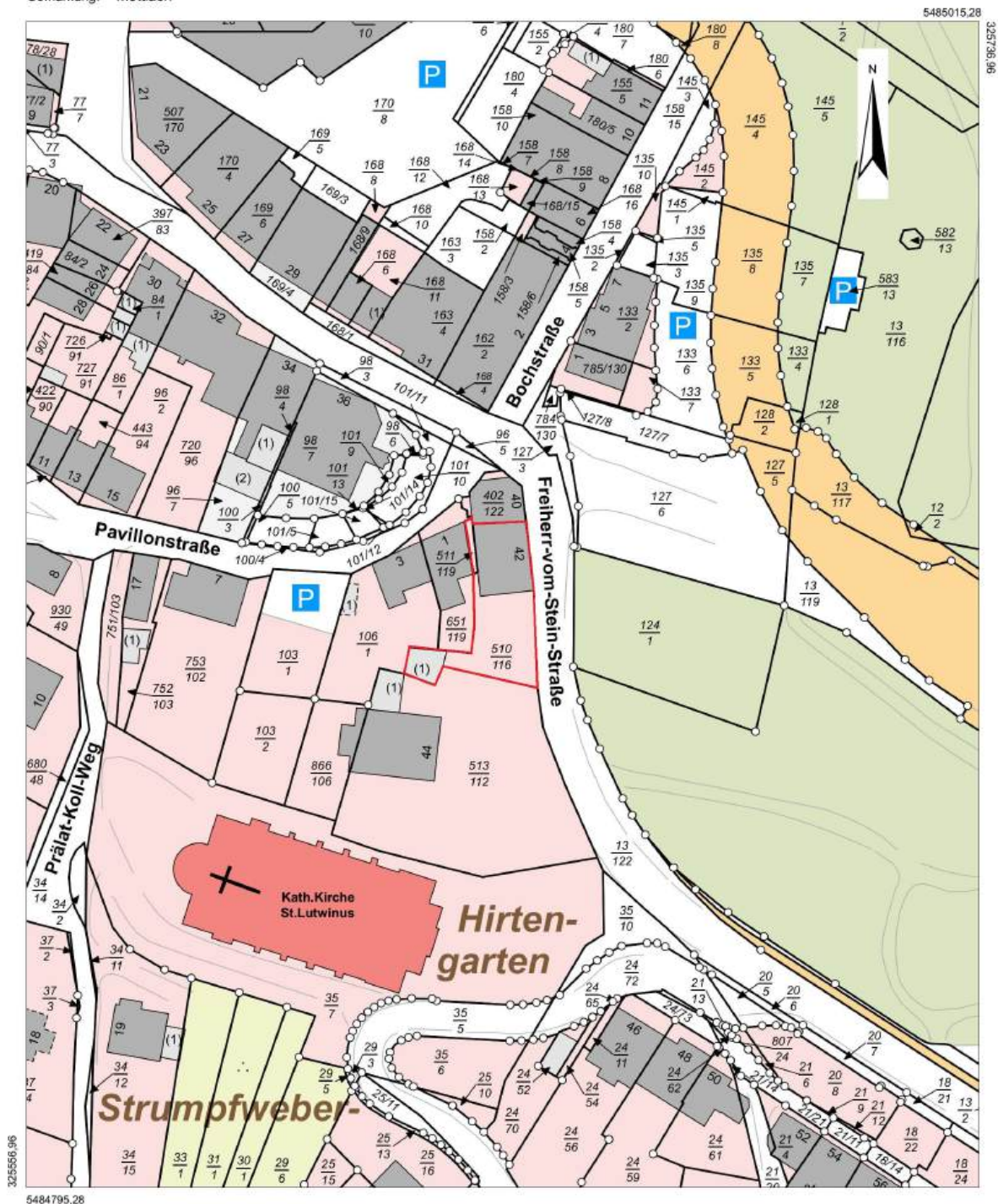
Gemeinde:  
Kreis:

Mettlach  
Merzig-Wadern

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.12.2024

Auftragsnummer: 19906-172338



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.



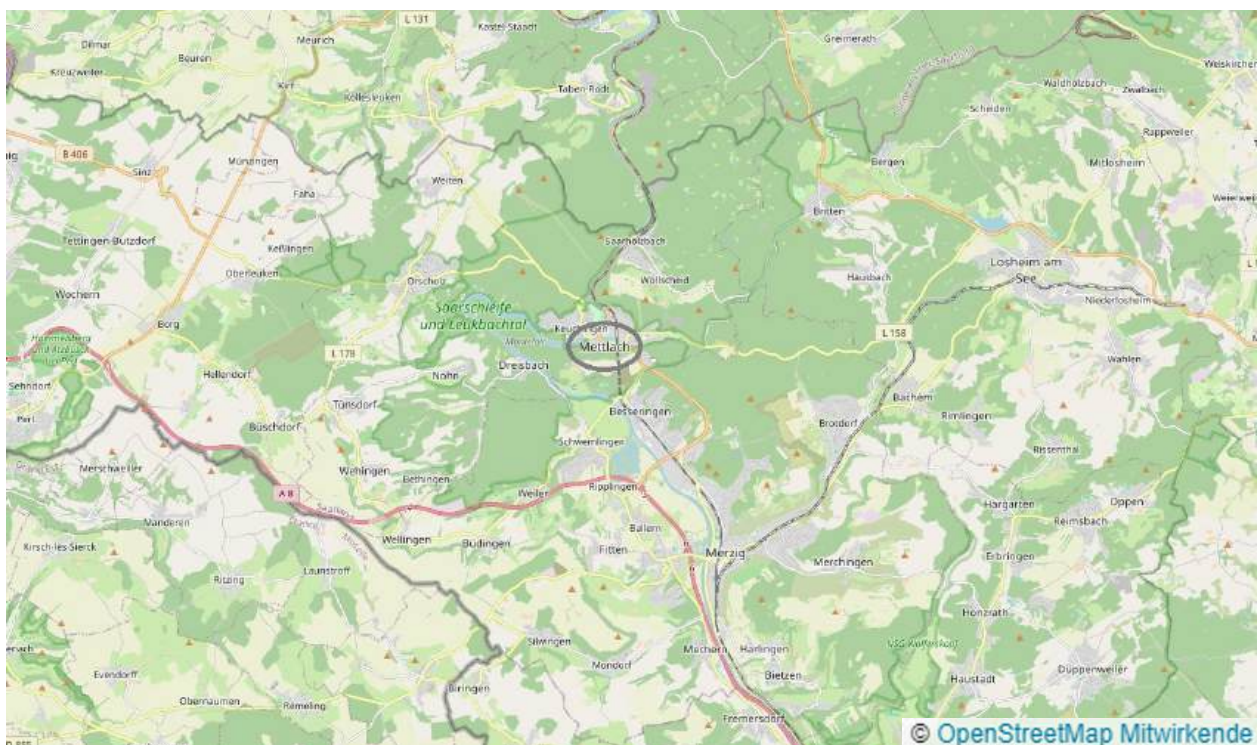
---

# LAGE / ORT

Mettlach, eine idyllische Gemeinde im Saarland, ist bekannt für Ihre reiche Geschichte, tolle Landschaften und eine hervorragende Infrastruktur. Mit rund 12.000 Einwohnern und ihren Ortsteilen bietet sie alles, was man für den Alltag benötigt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen und ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B51 und in der Nähe der Autobahn A8. Auch einen Bahnhof gibt es in Mettlach.

## Entfernungen

Trier - 40 km  
Luxemburg (Stadt) - 43 km  
Saarbrücken - 52 km  
Saarlouis - 30 km  
Metz - 73 km





KAUFPREIS

398.000,00 €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzliche MwSt.

Ihre Ansprechpartner/in

Veronika Löffler

Immobilienmaklerin § 34c

E-Mail: [kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de](mailto:kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de)

Tel.: 0173 445 23 42

Wolfgang Oberwein

Immobilienmakler § 34c

E-Mail: [w.oberwein@t-online.de](mailto:w.oberwein@t-online.de)

Tel.: 0171 262 14 80



**IMMOBILIENPERLE**  
**VERONIKA LÖFFLER**  
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME



# HINWEISE

**Provision:** Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist die Maklerprovision in Höhe von 3,57 % 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](http://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](mailto:kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de)  
[www.immobilienperle-veronika-loeffler.de](http://www.immobilienperle-veronika-loeffler.de)



**IMMOBILIENPERLE**  
**VERONIKA LÖFFLER**  
ICH VERWIRKLICHE IHRE WOHNTRÄUME

