



*Geräumiges*  
**FAMILIENPARADIES**

**IN HILBRINGEN**







---

H E R Z L I C H   W I L L K O M M E N

G E R Ä U M I G E S  
F A M I L I E N P A R A D I E S   I M  
H E R Z E N   V O N   H I L B R I N G E N

-

V I E L   P L A T Z   F Ü R  
G E N E R A T I O N E N

---

---

# BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

---

## **Großzügiges Mehrzimmerhaus im Ortskern von Hilbringen**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - mitten in Hilbringen, mitten im Leben! Dieses besondere Anwesen vereint den Charme eines Bauernhauses aus dem Jahr 1898 mit dem zusätzlichen Platz eines Anbaus von 1973. Auf rund 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden hier auch große Familien oder mehrere Generationen ausreichend Raum für gemeinsames Leben und individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Das 293 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt im Herzen des Dorfes und verbindet dörfliche Gemütlichkeit mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

- **Erdgeschoss:** Eine einladende, überdachte Sitzecke vor der Haustür verspricht gemütliche Momente an der frischen Luft. Rechts liegt die Küche, gefolgt vom Wohnzimmer. Angrenzend befindet sich ein Schlafzimmer, während gegenüber ein tageslichthelles Badezimmer mit Dusche liegt. Im Anbau geht der Flur weiter in den Altbau: Im Inneren empfängt Sie ein traditioneller Bauernflur mit den typischen Fliesen - charmant und einladend. Dort warten ein stimmungsvolles Esszimmer und ein weiteres Schlafzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in den sonnigen kleinen, gepflegten Garten.
- **Obergeschoss:** Das Obergeschoss beeindruckt mit seiner Großzügigkeit: Ein weitläufiges Esszimmer lädt zu geselligen Familienmalzeiten ein, das große Schlafzimmer verspricht erholsame Nächte. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight - ausgestattet mit Eckbadewanne, Dusche und Tageslicht. Die klassische, weiße Küche sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Esszimmer und ein gemütliches Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt.
- **Dachgeschoss:** Hier finden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die sich ideal für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice eignen. Ein separater Raum mit WC und Waschbecken macht das Dachgeschoss zu einem eigenständigen, privaten Bereich.
- **Keller und Außenbereich:** Der ca. 20 m<sup>2</sup> große Keller bietet praktischen Stauraum für Vorräte, Werkstatt oder Hobby. Der Außenbereich ist ein kleines Paradies im Dorfkern. Ein sonniger, überschaubarer Garten und die überdachte Sitzecke vor dem Haus laden zum Entspannen ein. Hier lassen sich Sommerabende in geselliger Runde genauso gut verbringen wie ruhige Stunden mit einem Buch und einer Tasse Kaffee.
- **Fazit:** Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus - sie ist ein Ort mit Geschichte, Herz und unendlichen Möglichkeiten für Ihre persönliche Wohnvision.

**Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!**

# GRUNDRISS

## Erdgeschoss





# HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

Esszimmer im Erdgeschoss. Mit seinen zahlreichen Zimmern ist diese Immobilie ideal für mehrere Generationen. Der Garten rundet das Angebot im idyllischen Ortskern ab.



## S C H L A F Z I M M E R 1 I M E R D G E S C H O S S

Im Erdgeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die ideal für Eltern, Gäste oder Senioren geeignet sind. Die zentrale Lage auf dieser Ebene sorgt für kurze Wege und hohen Wohnkomfort.



S C H L A F Z I M M E R 2 I M  
E R D G E S C H O S S



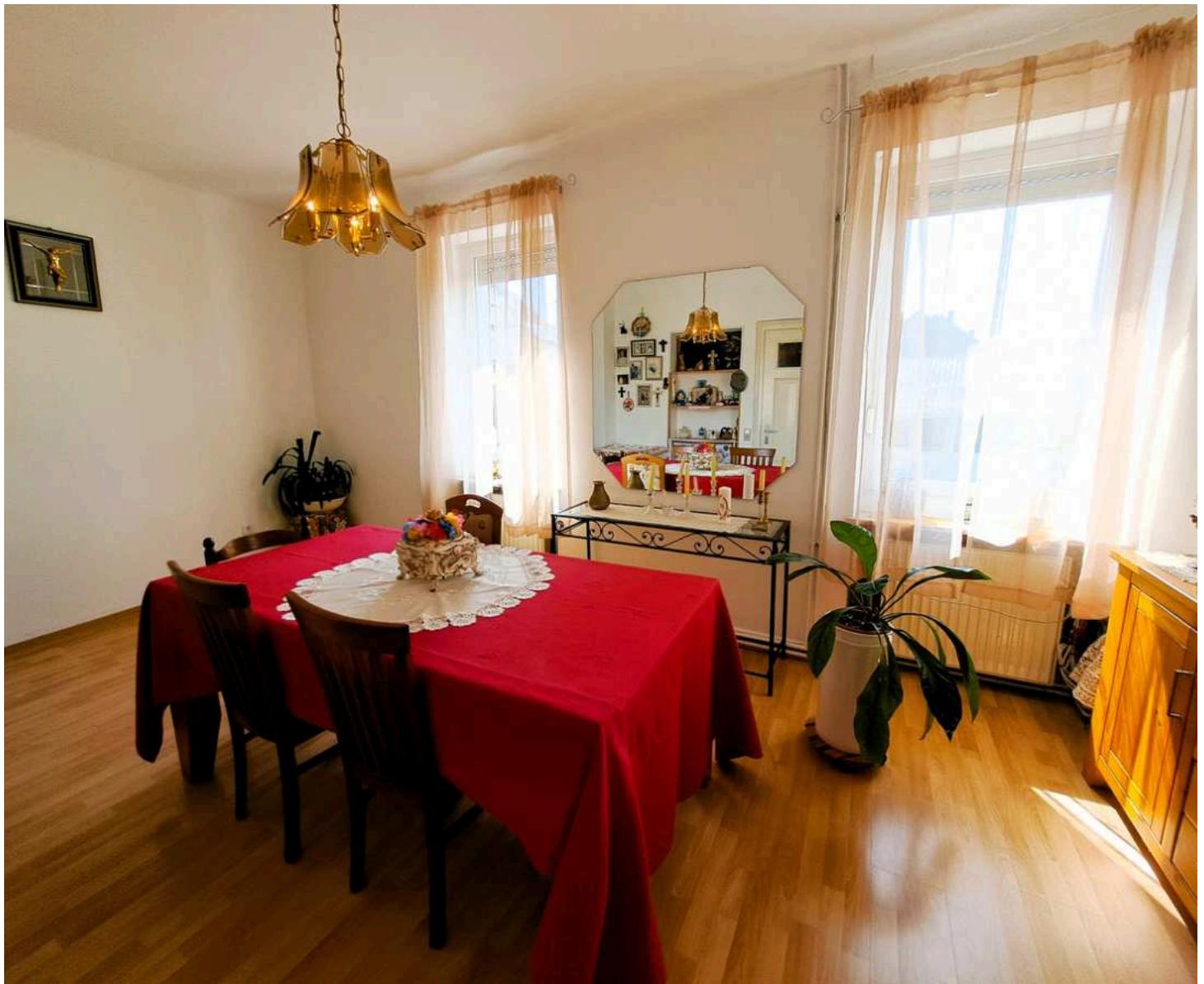
## BADEZIMMER IM ERDGESCHOSS

Mit Tageslicht und Dusche

# GRUNDRISS

## Obergeschoss





# ESSZIMMER IM OBERGESCHOSS



WOHN- U. ESSZIMMER  
IM OBERGESCHOSS





## ESSEN IST EIN FEST DER SINNE

Die Küche im Obergeschoss ist funktional eingerichtet und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen. Viel Spaß beim gemeinsamen kochen!



## OASE DER ENTSPANNUNG

Im Obergeschoss befinden sich derzeit ein Schlafzimmer, ein Esszimmer (Hobbyzimmer), Küche, Wohn- u. Esszimmer und ein weiteres Badezimmer.

Genießen Sie Ihren Schlaf.



SCHÖNES, KLASSISCHES  
BADEZIMMER MIT  
ECKBADEWANNE IM  
OBERGESCHOSS



EIN SCHLAFZIMMER IM  
DACHGESCHOSS



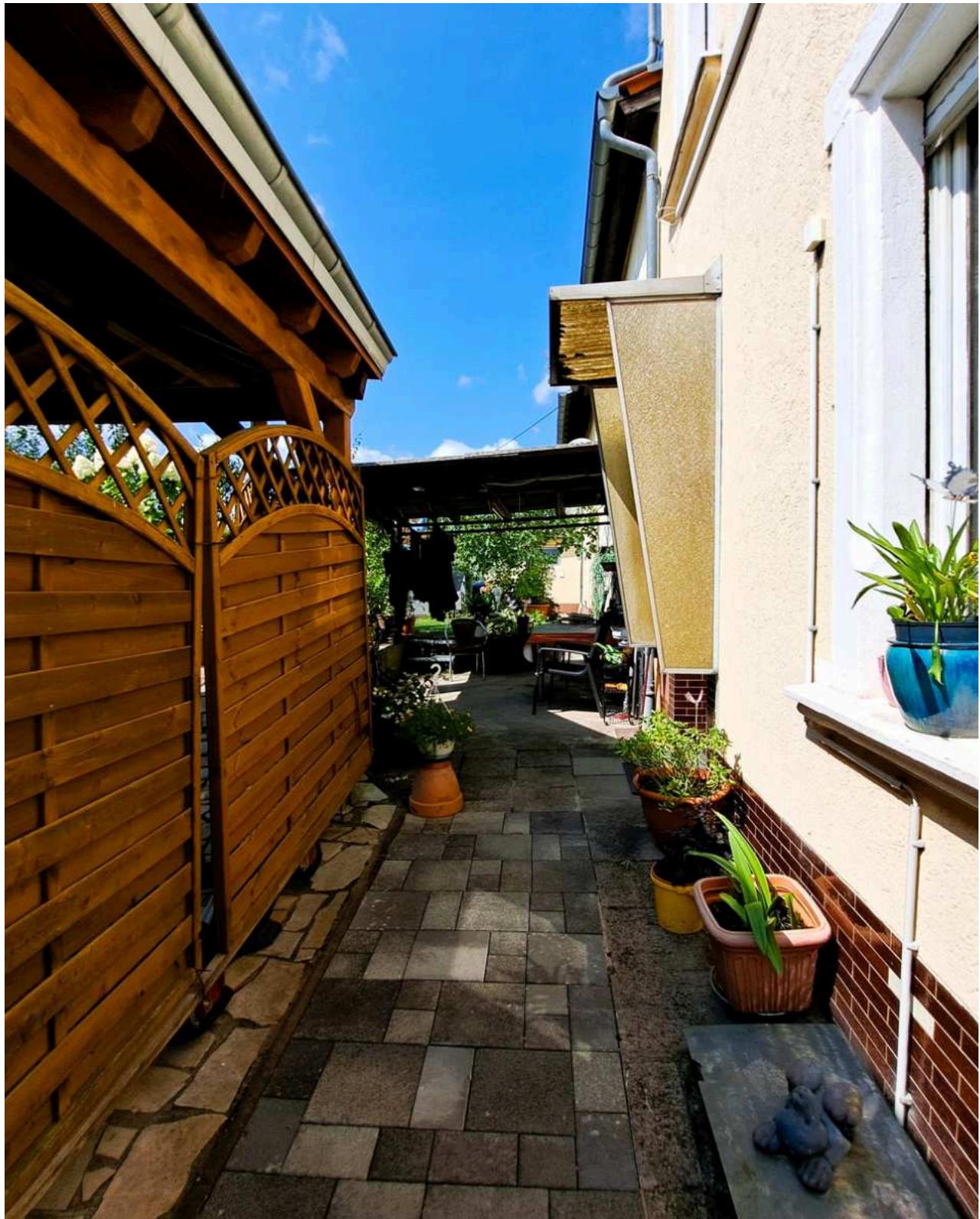
EIN WEITERES  
SCHLAFZIMMER IM  
DACHGESCHOSS

---

# KELLER

---





WEG ZUM GARTEN MIT  
SITZMÖGLICHKEIT



---

# R A U M A U F T E I L U N G

---

## **Erdgeschoss ca. 97 m<sup>2</sup>**

- 1 Eingangsbereich / Diele
- 1 Wohnzimmer
- 1 Küche
- 1 Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Treppenaufgang / Flur

## **Obergeschoss ca. 97 m<sup>2</sup>**

- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Esszimmer (Hobbyzimmer)
- 1 Küche
- 1 Wohn- u. Esszimmer
- 1 Badezimmer mit Eckbadewanne
- 1 Treppenaufgang / Flur

## **Dachgeschoss ca. 20 m<sup>2</sup> (Dachschräge)**

- 2 Schlafzimmer
- 1 WC

## **Keller ca. 20 m<sup>2</sup>**

- 1 Heizungsraum
- 1 Kellerraum mit Abstellraum

---

# ECKDATEN AUF EINEM BLICK

---

**Typ:** Einfamilienhaus

**Baujahr:** 1898

**Bauweise:** Massivhaus, teil unterkellert

**Grundstück:** 293 m<sup>2</sup>

**Vollgeschosse:** 2

**Zimmer:** 10

**Wohnfläche:** ca. 214 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 20 m<sup>2</sup>

**Fenster:** 2005 u. 1972, 2-Fach-Verglasung,  
überwiegend Kunststoff

**Dach:** 2000, Dach und Dachbodendecke  
gedämmt

**Heizung:** 2015, Gas, Zentralheizung,  
Wasserkessel 2025

**Strom:** 1990 u. 1973

**Einbauküche:** 2

**Stellplätze:** evtl. 1

**Garten:** Ja

**Energieausweis:**

Bedarfsausweis für Wohngebäude 293,6  
kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Energieklasse:** H

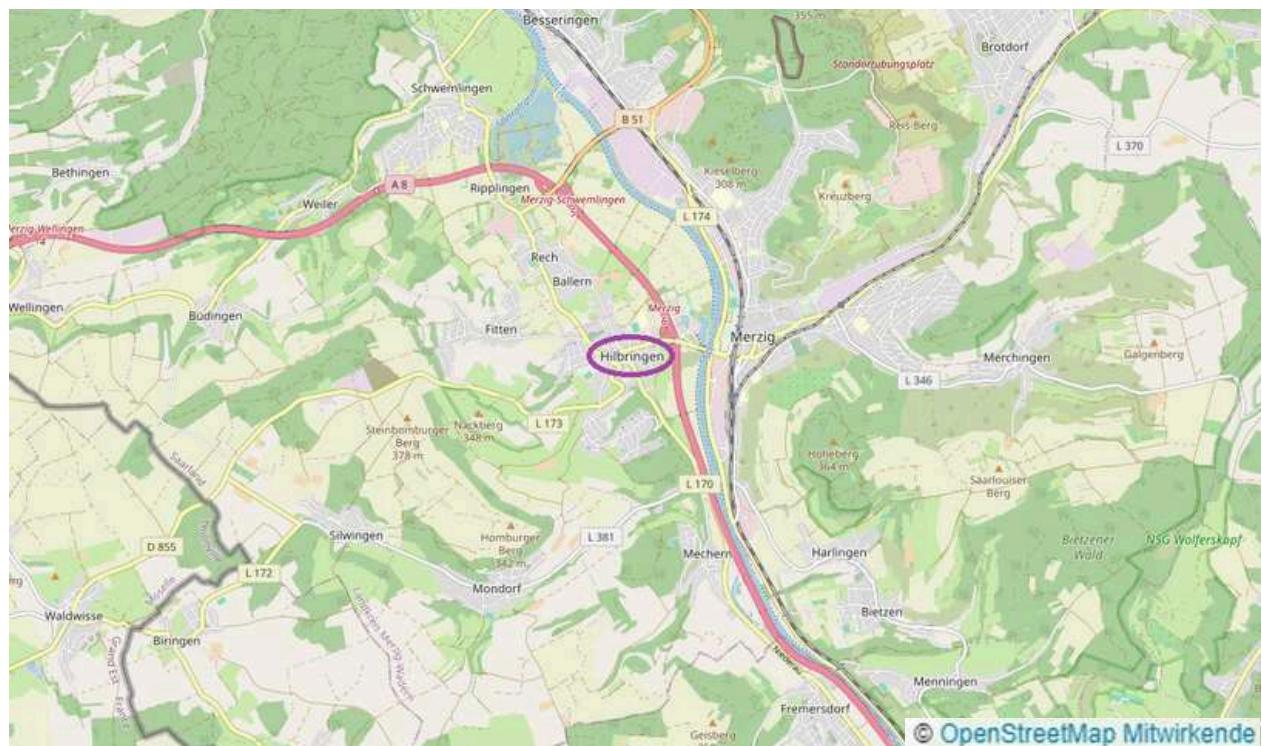
**Energieausweis gültig bis:** 11.08.2035

# LAGE / ORT

Hilbringen, ein charmant gelegener Ortsteil der Kreisstadt Merzig im Saarland, bietet alles für den täglichen Bedarf: Geschäfte, Ärzte, Gesundheitseinrichtungen, Kindergärten, Schulen und Restaurants sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof in Merzig sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dank der geografischen Nähe zu Luxemburg, Trier und Saarbrücken sowie der schnellen Erreichbarkeit über die Autobahn A8 sind diese Städte bequem zu erreichen.

## Entfernungen

Trier - 47 km  
Luxemburg (Stadt) - 58 km  
Saarbrücken - 43 km  
Saarlouis - 21 km  
Metz - 66 km





## KAUFPREIS

279.000,00 €

zzgl. 2,98 % Käuferprovision inkl. gesetzliche MwSt.

Ihre Ansprechpartner/in

Veronika Löffler

Immobilienmaklerin § 34c

Tel.: 0173 445 23 42

[www.immobilienerle-veronika-loeffler.de](http://www.immobilienerle-veronika-loeffler.de)

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



## HINWEISE

**Provision:** Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist die Maklerprovision in Höhe von 2,98 % inklusive 19 % MwSt. des Kaufpreises fällig und verdient. Immobilienperle Veronika Löffler hat einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer gemäß § 328 BGB (Vertrag zugunsten Dritter).

**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  
[www.immobilienerperle-veronika-loeffler.de](http://www.immobilienerperle-veronika-loeffler.de)  
E-Mail: [kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de](mailto:kontakt@immobilienperle-veronika-loeffler.de)



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