

# raumhafte DHH mit ELW in Merzhausen – Weitblick, Raum & Extra-Grundstück für großzügiges Wohnen



merzdhhfrbeta

79249 Merzhausen  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                                   |                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektart</b>                  | Haus                                                                                                                  |
| <b>Objekttyp</b>                  | Doppelhaushälfte                                                                                                      |
| <b>PLZ</b>                        | 79249                                                                                                                 |
| <b>Land</b>                       | Deutschland                                                                                                           |
| <b>Ort</b>                        | Merzhausen                                                                                                            |
| <b>Wohnfläche</b>                 | ca. 192,12 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| <b>Anzahl Zimmer</b>              | 7,50                                                                                                                  |
| <b>Grundstücksgröße</b>           | ca. 1.194 m <sup>2</sup>                                                                                              |
| <b>Kaufpreis</b>                  | 998.000,00 €                                                                                                          |
| <b>Provision</b>                  | 2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.                                                                                 |
| <b>Stellplatzanzahl</b>           | 2                                                                                                                     |
| <b>Provisionshinweis</b>          | (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen) |
| <b>Baujahr</b>                    | 1984                                                                                                                  |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | C                                                                                                                     |
| <b>Energieausweis</b>             | Verbrauchsausweis                                                                                                     |
| <b>Endenergieverbrauch</b>        | 77,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)                                                                                         |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 26.06.2035                                                                                                            |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 1984                                                                                                                  |
| <b>wesentlicher Energieträger</b> | Gas                                                                                                                   |
| <b>Befuerung</b>                  | Gas                                                                                                                   |
| <b>Heizungsart</b>                | Zentralheizung                                                                                                        |
| <b>Stellplatzart</b>              | Carport                                                                                                               |
| <b>Gäste WC</b>                   | Ja                                                                                                                    |
| <b>Balkon/Terrasse</b>            | Ja                                                                                                                    |
| <b>Balkon</b>                     | Ja                                                                                                                    |
| <b>Terrasse</b>                   | Ja                                                                                                                    |
| <b>Gartennutzung</b>              | Ja                                                                                                                    |
| <b>Unterkellert</b>               | Ja                                                                                                                    |
| <b>Dist.Kindergarten (km)</b>     | 1 km                                                                                                                  |
| <b>Dist.Grundschule (km)</b>      | 1 km                                                                                                                  |
| <b>Dist. Realschule (km)</b>      | 3 km                                                                                                                  |
| <b>Dist. Gymnasium (km)</b>       | 3 km                                                                                                                  |
| <b>verfügbar ab (HP)</b>          | 27.10.2025                                                                                                            |



## Beschreibung

Großzügige Doppelhaushälfte mit 7,5 Zimmern (inkl. ELW) in herrlicher Aussichtslage von Merzhausen

Ideal für große Familien – mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung, offenen Wohnbereichen, 3 Balkonen, Terrasse und traumhafter Fernsicht.

Sie erwerben das Grundstück Nr. 55/1 "Gebäude- und Freifläche" mit 441 qm bebaut mit dieser Doppelhaushälfte und das stirnseitig angrenzende Grundstück "Landwirtschaftsfläche" Nr. 55 mit 753 qm.

In begehrter, ruhiger Lage von Merzhausen – direkt am Rand des Baugebiets und umgeben von Weinbergen, Wiesen und Feldern – befindet sich diese großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer modernen, offenen Küche. Dieser lichtdurchflutete Raum lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein – das Herzstück für das tägliche Familienleben.

Ein echtes Highlight sind die herrlichen Fernsichten aus nahezu allen Zimmern: Ob auf den Schönberg, den Schwarzwald oder die umgebende Natur – überall genießen Sie eine besondere Weite und Atmosphäre. Ergänzt wird dies durch drei schöne Balkone und eine großzügige Terrasse, die direkt an ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück angrenzt – Natur pur vor der Tür.

Die Immobilie verfügt zudem über eine helle 2-Zimmer-Einliegerwohnung, ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder als separate Einheit zur Vermietung.

Für Ihren Fuhrpark steht ein komfortabler Doppelcarport direkt vor dem Haus zur Verfügung – bequem und wettergeschützt.

Diese Immobilie vereint viel Platz, traumhafte Ausblicke, Ruhe und beste Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Stadt Freiburg – ein Zuhause mit Seltenheitswert.

## Lage

In außergewöhnlich aussichtsreicher Lage von Merzhausen präsentiert sich dieses attraktive Grundstück/Objekt mit traumhaftem Fernblick auf den Schönberg und die bewaldeten Höhen des Schwarzwalds. Am ruhigen Rand des Baugebiets gelegen, genießen Sie hier eine idyllische Wohnatmosphäre, eingebettet in eine naturnahe Umgebung.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Weinbergen, weitläufigen Wiesen und Feldern – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende und alle, die dennoch die Nähe zur Stadt Freiburg schätzen. Die Lage bietet Ihnen nicht nur Erholung pur, sondern auch eine ausgezeichnete Lebensqualität mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr in greifbarer Nähe.

Ein idealer Ort zum Leben – mit Weitblick, Ruhe und Natur direkt vor der Haustür.

## Ausstattung Beschreibung

Der Energieausweis ist bestellt/ in Arbeit

## Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Bildergalerie





# Bildergalerie



# Bildergalerie





# Bildergalerie





# Bildergalerie





# Bildergalerie

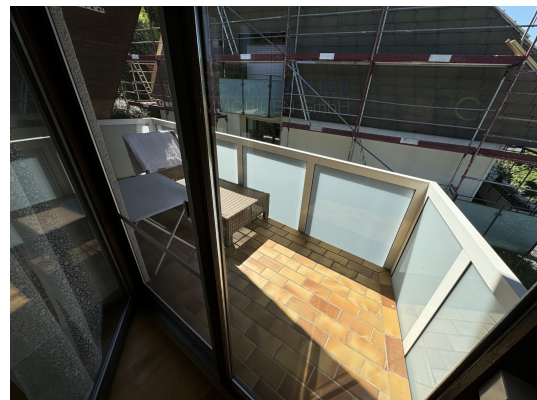


# Bildergalerie





# Bildergalerie





# Bildergalerie





# Bildergalerie













**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432

Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)