

**Metzingen**

# Wohnen im Grünen, leben im Zentrum – Ihr Traumhaus in Metzingens bester Lage wartet auf Ihre Ideen

**Objektnummer: 26362225**



**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 733 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26362225	Kaufpreis	639.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1949	Modernisierung / Sanierung	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	142.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



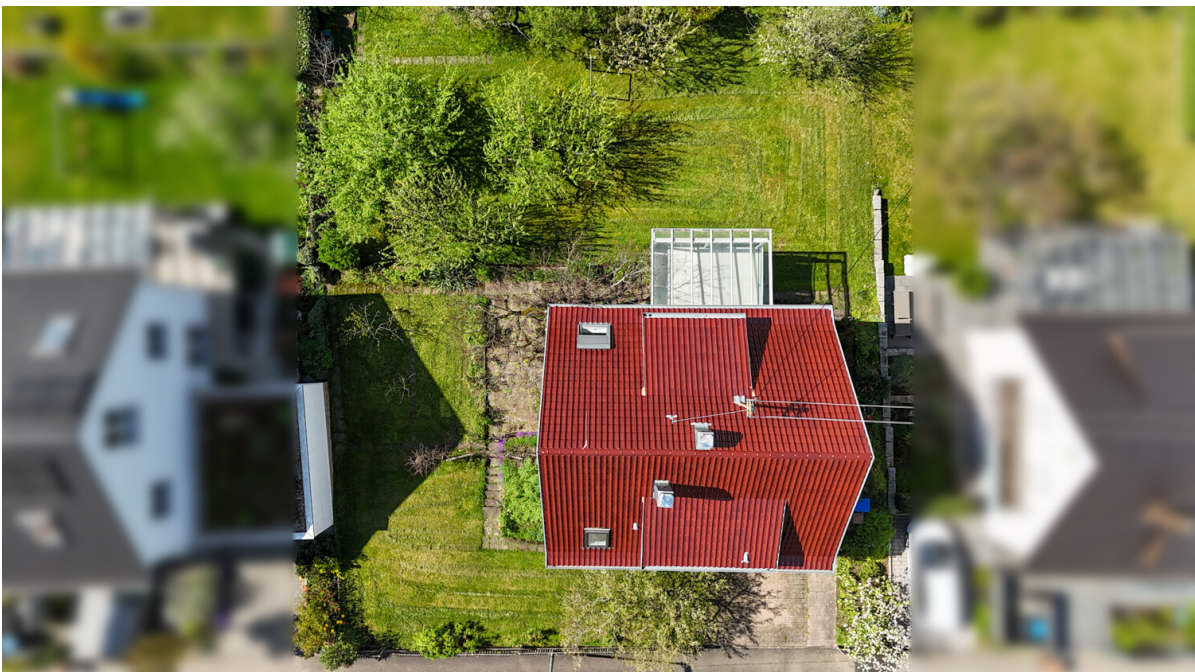
Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen

## Die Immobilie

Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse,  
die Adresse und Informationen erhalten  
Sie nach der Anfrage im ausführlichen  
Exposé

# VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen**

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Lage & Aussicht:

- Eine der Toplagen von Metzingen
- Ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig zentraler Lage
- Wertsteigerungspotenzial gesichert: Die exzellente Lage macht diesen Kauf zu einer nachhaltigen Investition mit nachweislicher Wertsteigerung

Grundstück & Gebäude:

- Großzügiges Grundstück von ca. 733 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1949, ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer: 2 Wohn-, 2 Schlaf-, Kinderzimmer & Büro
- Flur mit großzügigem Eingangsbereich & Garderobe
- Nachtspeicheröfen
- Das Haus wurde ca. 2013 saniert (Dach, Außenfassade und 2017 wurde ein Balkon angebaut)
- 1 Stellplatz vorhanden

Ausstattung:

- Küche mit Potenzial zur offenen Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Fenster (Tageslicht)
- Separates Gäste-WC

- Eleganter Parkettboden im Wohnbereich
- Großer moderner und hochwertiger Balkon / Loggia mit elektronischen Rundum-Jalousien
- Großer Gartenbereich mit Terrasse

#### Entwicklungspotenzial:

- Ideal zum individuellen Gestalten
- Individuelle Umgestaltung der Räume, durch Öffnen einiger Innenwände
- Moderner Anbau oder auch Neubau möglich
- Neubau Garage möglich
- Zusätzliche Wohnfläche realisierbar -> perfekt für wachsende Familien
- Einmaliges Grundstück in dieser Lage -> kaum noch verfügbar
- Dachstuhl ausbau für weitere Wohnfläche möglich

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Liebhaberobjekt kennenzulernen.

#### HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

**Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen**

## Ausstattung und Details

- Parkett- und Natursteinböden
- Großzügiger Garten mit Terrasse
- Moderner und exklusiver Balkon von 2017
- Stellplatz (optional erweiterbar auf mehrere Stellplätze oder Neuerstellung einer Garage möglich)
- Technikraum und Kellerräume
- Anbau- und Aufstockungspotenzial
- Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen**

## Alles zum Standort

Metzingen, die große Kreisstadt ist eine baden-württembergische Mittelstadt am Fuß der Schwäbischen Alb und südlich des Großraums Stuttgart nahe bei Reutlingen gelegen. Sie ist nach Reutlingen die zweitgrößte Stadt des Landkreises Reutlingen und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden innerhalb der Region Neckar-Alb. Metzingen ist überregional vor allem durch die zahlreichen Fabrikverkäufe (Outlets) bekannt. Metzingen ist mit einem Großteil seiner Gemarkung Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb.

Das Einfamilienhaus selbst steht in einem gewachsenen Wohngebiet, das sehr zentrumsnah von Metzingen liegt. Der Ortskern ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Über die Bundesstraße 312, die Reutlingen mit Stuttgart verbindet, erreicht man binnen weniger Minuten beide Städte, die B 28 führt über Bad Urach auf die Alb und weiter zur BAB A 8. Metzingen ist Haltepunkt der Bundesbahn, die die Stadt mit allen Metropolen der Welt verbindet. Kindergärten und schulische Einrichtungen finden sich ebenfalls in Metzingen, sowie auch ärztliche und zahnärztliche Versorgung.

**Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2034

Endenergieverbrauch beträgt 142,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

**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.

**Objektnummer: 26362225 - 72555 Metzingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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