

Metzingen

# Familienfreundliches EFH mit großer Fläche, PV, Garten und Einliegerwohnung in Metzingen

????????? ??????????: 25362214



????? ??????: 869.000 EUR • ??????????: ca. 214 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 467 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

## ?? ??? ????

????????? ????????	25362214
???????????	ca. 214 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
?????????? ???	6
???????????	
???????????	3
???? ????????????	1999
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

????? ????????	869.000 EUR
??????	???????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2020
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ???????????????, ?????????, ????????

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

## ?????????? ???

??????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
??????????		??????????	
???? ????????????	?????? ????????	?????? ????????	130.00 kWh/m²a
	??????		
??????????????	19.11.2035	???????????	E
???????????????????		???????????	
?????????? ???		???????????	
???? ????????????	??????	???????????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

?? ??????



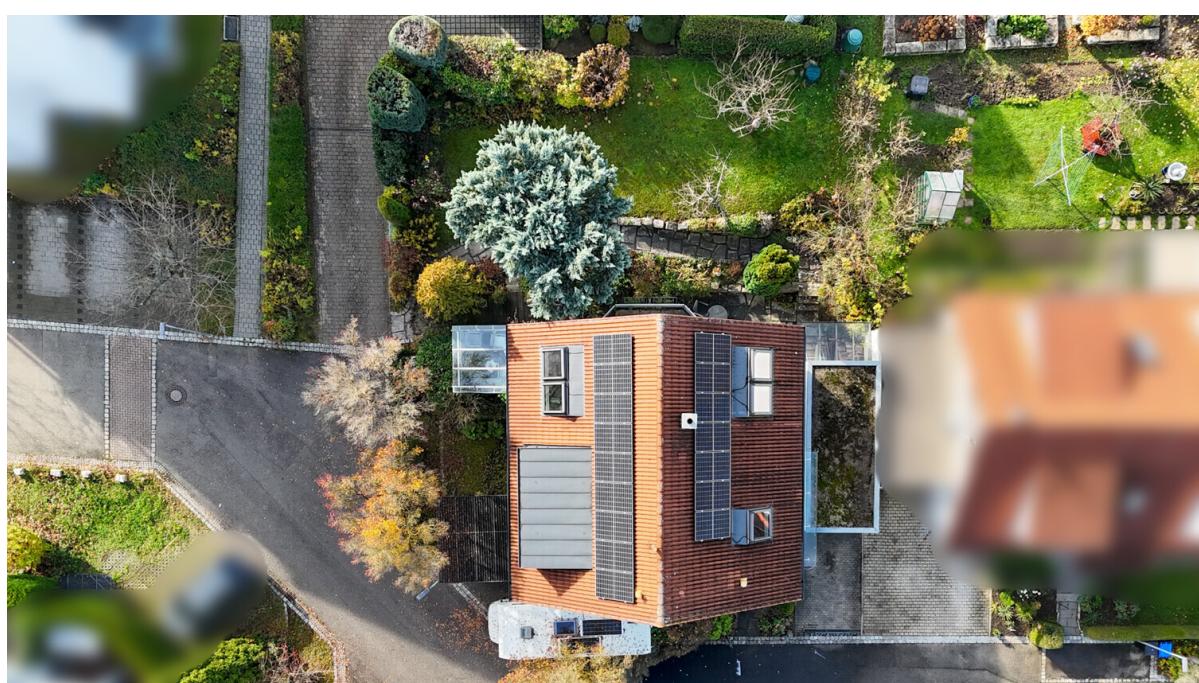
???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

?? ??????



???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

?? ??????



???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

?? ??????



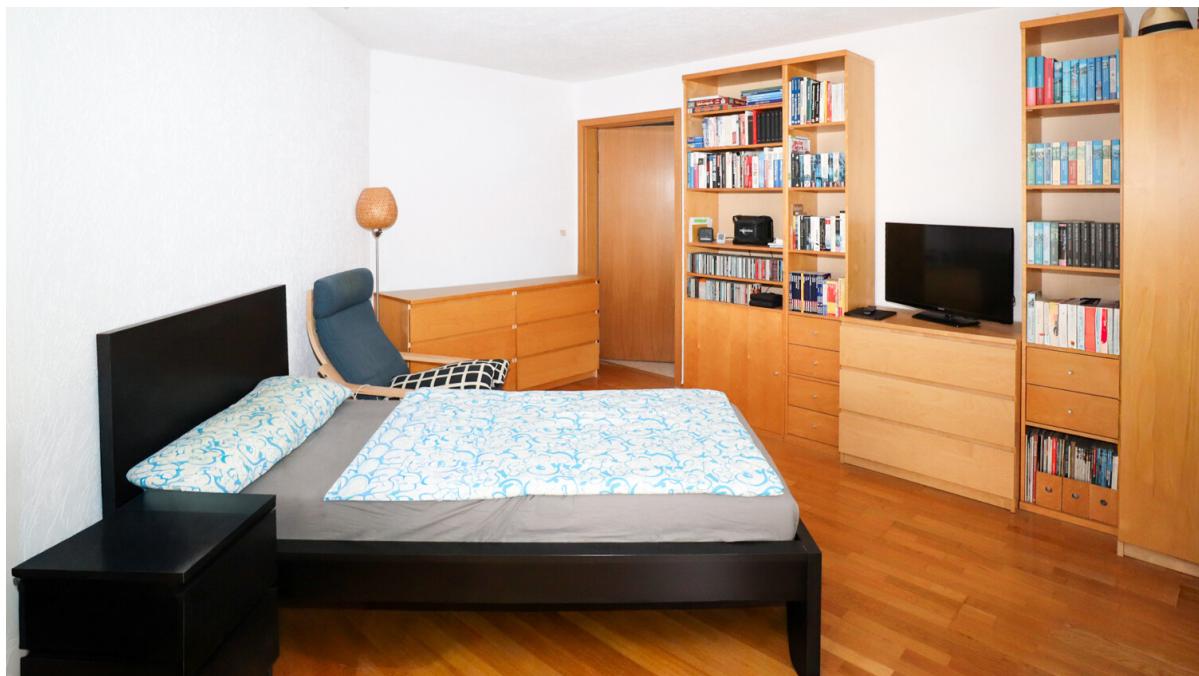
???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

?? ??????



???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

?? ???????



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

VPI

Reutlingen - Tübingen

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

## ??? ????

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

### Lage & Grunddaten:

- Gefragte Wohnlage in Metzingen
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Ca. 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 467 m<sup>2</sup> Grundstück
- Baujahr 1999, sehr gepflegter Zustand

### Energie & Ausstattung:

- Photovoltaikanlage, ca. 5.500 kWh/Jahr
- Separater Speicher ca. 5 kWh
- Zisterne ca. 2.500 l (ideal für Gartenbewässerung)
- Gaszentralheizung, erneuert 2012

### Gartengeschoss / UG:

- Separate Einliegerwohnung (Warmmiete 425 € + 30 € Strom / Kaltmiete 350 €)
- Modernes Bad (Sanierung 2020)
- Hauswirtschaftsraum
- Werkstatt
- Wellnessbereich mit Sauna
- Option: Zwischenwand öffnen ? Nutzung als eine große Einheit
- Ideal für Jugendliche, Mehrgenerationen oder berufliche Nutzung
- Terrasse mit elektrischer Markise

### Erdgeschoss:

- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Kaminofen
- Einbauküche von 2020
- Separate Küche + zusätzliche kleine Backup-Küche (beide 2020)
- Gäste-WC
- Büro
- Überdachte Terrasse mit Gartenanteil

**Dachgeschoss:**

- Gaube aus 2017
- Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer
- Kleiner Balkon, von zwei Zimmern zugänglich

**Außenbereich:**

- Zwei Terrassen
- Großer Gartenanteil, ideal für Gartenliebhaber
- Einzelgarage, Stellplatz, Schuppen

**Bäder:**

- Insgesamt drei Bäder
- Komfortabel für Familien oder Mehrgenerationen

**Sonstiges:**

- Hohe Flexibilität der Nutzung
- Attraktive, ruhige Wohnlage

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem schönen Einfamilienhaus in attraktiver Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

## ????????????? ??? ??????

- helles, charmantes und offenes Wohn-/ Esszimmer
- Parkett- / Fliesenböden
- Einbauküche von 2020
- Kaminofen
- großzügiger Garten mit zwei Terrassen
- Balkon
- Tageslichtbad
- Abstellraum (Hobby- /Mehrzweckraum), Technikraum und Kellerräume
- Sauna mit Wellnessbereich
- Schuppen
- Zisterne
- PV Anlage
- Werkstatt
- Gasheizung wurde 2012 erneuert
- Einzelgarage
- Stellplatz

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035

Endenergiebedarf beträgt 130,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas und Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

???????? ?????: 25362214 - 72555 Metzingen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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