

**Metzingen**

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten, zwei Terrassen & Balkon in ruhiger Lage von Metzingen

*Número da propriedade: 25362204*



**PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 263 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25362204
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	2
Casas de banho	3
Ano de construção	1953
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	539.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	199.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.08.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## O imóvel



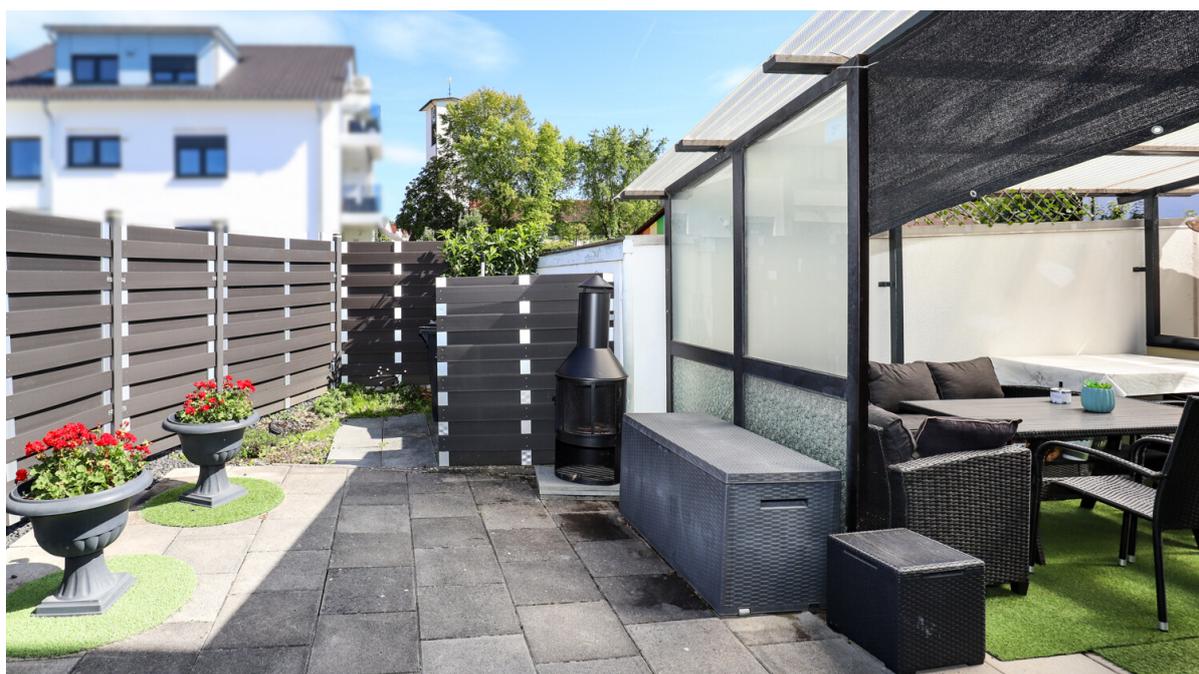
Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## O imóvel



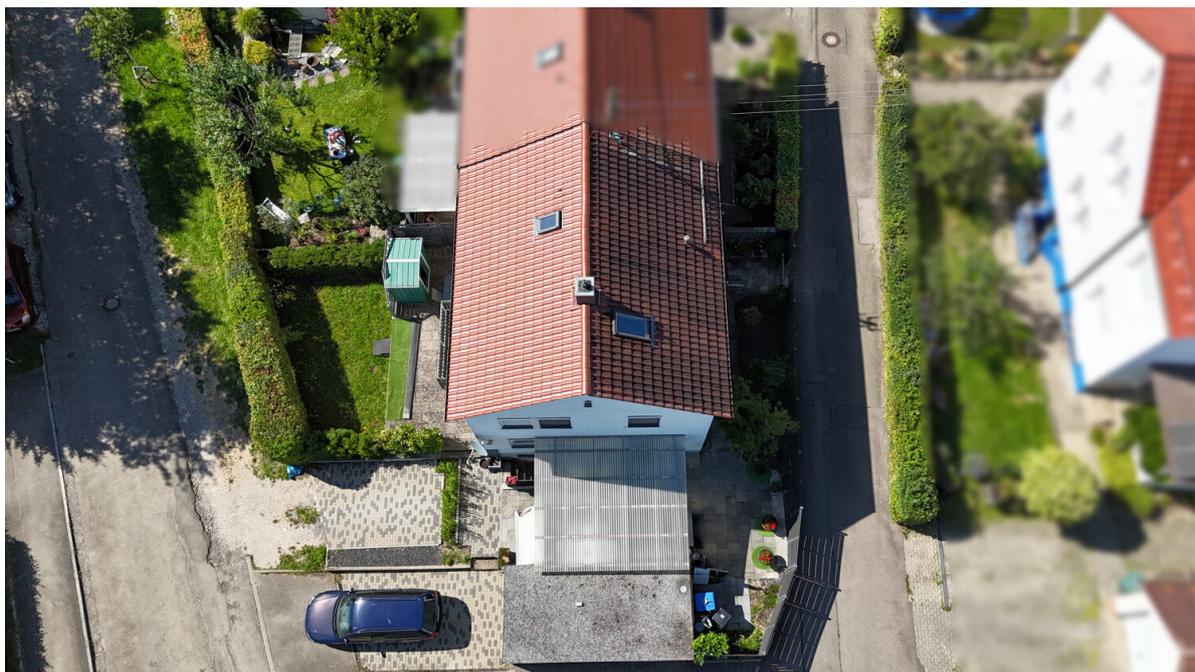
Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen**

## Uma primeira impressão

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

Renovierte Doppelhaushälfte mit überdachter Terrasse, kleinem Garten, einer Garage und zwei Stellplätzen in Metzingen.

Diese Immobilie aus dem Jahr 1953 befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 263 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage von Metzingen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und 6 Zimmern ist sie perfekt für Paare oder Familien mit Kind.

Im Erdgeschoss verfügt das Haus über einen Wohnbereich, separaten Essbereich mit Einbauküche, einem Schlafzimmer, sowie einem Badezimmer.

Vom Erdgeschoss aus gelangt man auf die beiden schön angelegten Terrassen, davon ist eine überdacht.

Im Obergeschoss befindet sich die gleiche Aufteilung - Anschlüsse für den nachträglichen Einbau einer Küche (im Büro/ Kinderzimmer) sind bereits vorhanden. Zusätzlich verfügt das OG über einen Balkon.

Die Gasheizung wurde im Jahr 2013 ausgetauscht. Des Weiteren wurde das Bad im Obergeschoss modernisiert. Das gesamte Haus wurde innen frisch gestrichen und erstrahlt in neuem Glanz.

Das Dach wurde 2014 erneuert und gedämmt.

Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit eines Dachausbaus, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die monatlichen Heizkosten betragen ca. 240 €, die Stromkosten ca. 125 € - Die jährlichen Müllgebühren liegen bei ca. 280 €.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die gute Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von umliegenden Städten.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide und funktional, mit Potenzial, um

individuelle Wohnräume zu realisieren. Dank der letzten Modernisierung ist die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und bietet eine exzellente Grundlage für individuelle Gestaltungsmaßnahmen.

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

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

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## Detalhes do equipamento

- Wohnzimmer
- Offenes Esszimmer mit Küche
- Zwei Bäder
- Zwei Terrassen (davon eine überdacht)
- Balkon
- Gartenhäuschen
- Einzelgarage
- 2 Stellplätze
- Kellerräume

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## Tudo sobre a localização

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.

Die Doppelhaushälfte 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.

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 199.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.08.2035  
Endenergiebedarf beträgt 199,56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25362204 - 72555 Metzingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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