

Exposé

Wohnung in Metzingen

Lichtdurchflutete Wohnung mit herrlichem Weitblick auf Weinberge und Albtrauf



Objekt-Nr. OM-452023

Wohnung

Verkauf: **580.000 €**

72555 Metzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	7,00 m ²	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	347 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese luxuriös ausgestattete, barrierefreie 3,5-Zimmer Wohnung mit ca. 107 m² Wohn-/ Nutzfläche befindet sich im 2. OG eines modernen MFH mit 9 Parteien und toller, harmonischer Hausgemeinschaft. Sie liegt im Amtäcker-Bühl, eines der begehrtesten Wohngebiete von Metzingen umgeben von idyllischen Weinbergen und mit unverbaubarem Blick auf den Schwäbischen Albtrauf.

Die noch sehr neuwertig wirkende Wohnung mit Baujahr 2010 (Fertigstellung) besticht durch ihre hochwertige Innenausstattung mit den edlen, geölten Echtholzparkettböden in den Wohn- und Flurbereichen, als auch den großformatigen grauen Fliesen im Bad sowie der Markeneinbauküche des italienischen Herstellers Poliform mit hochwertigen Gerätschaften, der keinen Kochraum unerfüllt lässt und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die mit rd. 2,60m überdurchschnittlich hohen Raumdecken bieten ein großzügiges Raumgefühl.

Jeder Raum bietet eine individuell regelbare Fußbodenheizung. Die Wohnung ist an das schnelle Glasfaserkabel angebunden.

Die schreinergefertigten Einbauschränke im Bad und an der Garderobe bieten einen praktischen, maßgefertigten Stauraum.

Ein wahres Highlight im Herzstück des Wohnbereichs bietet der gemauerte Kamin in exklusiver Natursteinoptik, der eine chaletartige und winterliche Wohlfühlatmosphäre unmittelbar hervorruft. Von hier aus wird auch der großzügige südostausgerichtete Balkon mit bodentiefen, lichtdurchfluteten Fensterschiebetüren erreicht, der zum jederzeitigen Entspannen einlädt.

Das edle Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Spiegelschrank ist mit einer ebenerdigen Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Ein großer Spiegelschrank des Schreiners lässt Raum für Trockner, Waschmaschine oder Stauraum.

Das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, das durch eine maßgefertigte Schiebetür abtrennbar ist, verwirklicht ein modernes Wohnkonzept.

Die Wohnung verfügt über ein separates Gäste-WC.

Vervollständigt wird diese wunderschöne Wohnung durch ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Büro-/Gäste-/Kinderzimmer anbietet.

Die Detailliebe und der moderne Stil machen die Wohnung zu etwas Einmaligem.

Zur Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im UG sowie 2 Autoabstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage mit eigenen Steckdosenanschlüssen zur Lademöglichkeit von Hybrid-/ E-Autos. Fahrradkeller, Müll- und Wäscheraum sind gemeinschaftlich genutzt.

Ausstattung

- Glasfaseranschluss
- Hochwertige Parkettböden und großformatige Fliesen in Bädern
- Italienische Designerküche von Poliform mit Markeneinbaugeräten
- Schreinergefertigte Einbauschränke
- Edler Kaminofen mit Natursteinverkleidung
- Bodentiefe Fenster

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Metzingen ist bekannt für das Mekka des Fabrikverkaufs als auch für seine Weinbautradition und die schöne idyllische Umgebung; die Stadt kombiniert durch ihr urbanes Flair mit der Nähe zur Natur einen wahrhaftigen Wohntraum. Auf dem herrlich restaurierten Kelternplatz bietet sich eine reizvolle Kulisse der 7 Keltern, wo zahlreiche Märkte, Feste und kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Metzingen hat mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés für seine rd. 22.000 Einwohner viel zu bieten und weist eine hervorragende Infrastruktur in die umliegenden Städte Reutlingen, Tübingen, Stuttgart auf. Besonderes Ambiente, eine saubere moderne und lebendige Innenstadt mit vielen Angeboten aber auch restaurierten Fachwerkhäusern weisen auf das historisch gewachsene Stadtbild hin. Metzingen hat inzwischen einen internationalen Ruf erlangt und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen des Landkreises Reutlingen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, fußläufig erreichbar, was schnelle Wege in die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Eine solide Wirtschaftsstruktur bietet Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Dienstleistung sowie öffentlichem Sektor. Kindergärten, Schulen und Betreuungsangebote sowie reichhaltige Freizeitangebote finden sich in Metzingen vor. Dies in Kombination mit vielen Grünflächen und Naherholungsgebieten in der Umgebung, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen bieten daher auch für Immobilieninvestoren große Renditesicherheit.

Das Amtäcker-Bühl-Gebiet selbst zeichnet sich besonders zu durch die fußläufige Stadtnähe und die Nähe zu den weitläufigen Weinbergen und Streuobstwiesen aus, was ein Traum für jeden Naturliebhaber ist, der es doch gerne stadtnah mag und kurze Wege schätzt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Kamin

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

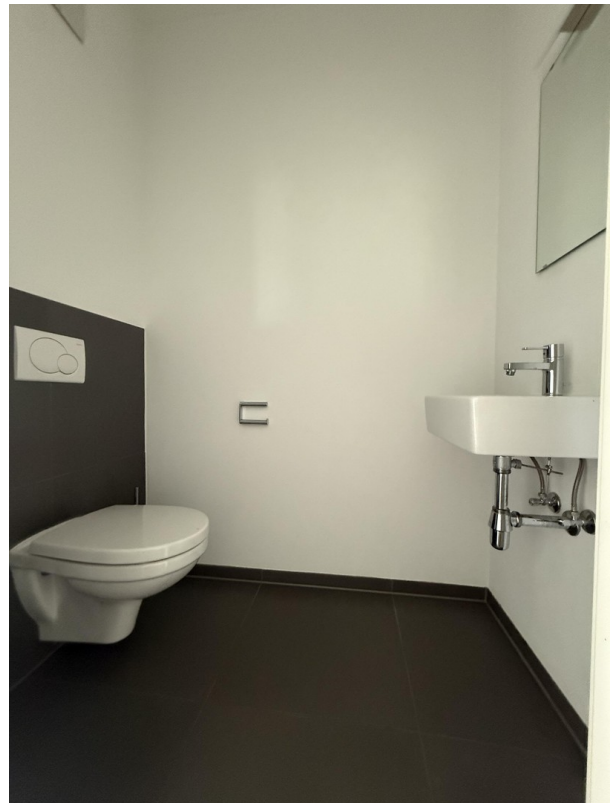
Exposé - Galerie



Ankleide/Büro



Zimmer 3



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

IMMOBILIENWERK_ARCHITEKTEN

11.12.2008

WOHNUNG 8

WOHNUNG 8 - Wohnflächen

2. Obergeschoss

Position	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	m ²
8	Wohnen/Essen/Kochen	37,52	1,00	37,52
8	Gast/WC	1,69	1,00	1,69
8	Flur/Garderobe	11,14	1,00	11,14
8	Schlafen	11,99	1,00	11,99
8	Zimmer	11,97	1,00	11,97
8	Bad/WC	7,40	1,00	7,40
8	Zimmer	10,00	1,00	10,00
8	Abstell	1,32	1,00	1,32
8	Balkon	14,15	0,50	7,08
Gesamt		107,18		100,11

WOHNUNG 8 - Wohnfläche insgesamt 100,11

WOHNUNG 8 - Nebenflächen

Untergeschoss

Position	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	m ²
8	Keller 8	6,81	1,00	6,81
Gesamt				6,81

WOHNUNG 8 - Nebenfläche insgesamt 6,81

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG WOHNUNG 8

Wohnfläche		100,11
Nebenfläche		6,81

GESAMT 106,92