

Exposé

Erdgeschosswohnung in Metzingen

**73 qm 3-Zimmer-Wohnung + 33 qm Hobby/Nutzraum,
Terrasse, EBK, & TG-Stellplatz zentral in Metzingen**



Objekt-Nr. **OM-453661**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Stöppler

72555 Metzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	73,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	106,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	195 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.900 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kostenübersicht für 3-Zimmer-Wohnung mit direkt angebundenem Hobby-/Nutzraum:

73 qm Kaltmiete Wohnung: 980 €

33 qm Hobbyraum/Nutzraum: 200 €

Nebenkosten-Vorauszahlung: 195 €

Tiefgaragenstellplatz: 75 €

Monatliche Gesamtbelastung ohne Gas & Strom: 1450 €

Strom und Gas meldet der Mieter eigenständig beim jeweiligen Versorger an und rechnet diese Kosten direkt mit dem Anbieter ab.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten zentral in Metzingen. Die Wohnung verfügt über 73,24 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie einen zusätzlich nutzbaren großen Hobby-/Nutzraum im Untergeschoss.

Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und schafft zusammen mit dem Kaminofen eine angenehme Wohnatmosphäre. Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, (Kinderzimmer oder Büro), eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein separates WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobby- / Nutzraum mit zusätzlichen 33,22 m² im Untergeschoss. Dieser ist über eine Treppe direkt aus der Wohnung erreichbar und zusätzlich über das Treppenhaus separat zugänglich. Durch die hohen Decken, zwei große Fenster und die vorhandene Heizung eignet sich der Raum ideal als Hobby-, Fitness-, Arbeits- oder Stauraum. Der Raum ist nicht Bestandteil der offiziellen Wohnfläche.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kellerräume, eine Gemeinschafts-Waschküche sowie ein extralanger Tiefgaragenstellplatz, der gerade anzufahren ist und zusätzlichen Platz beispielsweise für ein Motorrad, einen Roller oder ähnlichem bietet.

Die Lage verbindet kurze Wege mit guter Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle, Bahnhof, Outlet-City (Hugo Boss = 4 min zu Fuß), Schulen, Kindergarten, Ärzte und Gastronomie befinden sich in gut erreichbarer fußläufiger Nähe. Des Weiteren wurde unter anderem die Küche 2019 erneuert, ebenso mehrere Fenster mit 3-fach-Verglasung; das Tageslichtbad wurde 2006 saniert.

Ausstattung

+++ 3 Zimmer 73,24 m² Wohnfläche im Erdgeschoss

+++ 1 Zimmer 33,22 m² Hobbyraum/zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss

+++ Hobbyraum mit Heizung, hohen Decken und zwei großen Fenstern

+++ direkter Zugang zum Hobbyraum aus der Wohnung

+++ zusätzlicher separater Zugang zum Hobbyraum über das Treppenhaus

+++ sonnige Süd-Terrasse

+++ Wohnzimmer mit Kaminofen

+++ moderne Küche

+++ Tageslichtbad mit Dusche und zwei Waschbecken

+++ separates WC

+++ 2x Kellerräume

+++ extralanger Tiefgaragenstellplatz

+++ kleines Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten

+++ Kabelanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s möglich

+++ zentral gelegen mit hervorragender Anbindung

Reutlingen nur ca. 6 Min.

Bad Urach nur ca. 9 Min.

Nürtingen nur ca. 12 Min.

Stuttgart Flughafen nur ca. 18 Min.

Autobahn A8 Stuttgart/München nur ca. 19 Min.

2019: Renovierung des Schlafzimmers und des Flurs

2019: Fenster im Schlafzimmer inkl. 3-fach-Verglasung und Schallschutz komplett erneuert

2019: Fenster im Tageslichtbad inkl. 3-fach-Verglasung komplett erneuert

2019: Küche komplett erneuert

2019: Fenster in der Küche inkl. 3-fach-Verglasung komplett erneuert

2017: Hobbyraum teilweise erneuert

2006: Einbau eines Kaminofens

2006: Tageslichtbad saniert

2005: Einbau einer Treppe vom EG in den Hobbyraum

2005: Renovierung von Kinderzimmer, Wohnzimmer und Hobbyraum

2003: Einbau einer neuen Gastherme

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer extrem attraktiven Lage in Metzingen, die kurze Wege im Alltag, eine gute Anbindung und ein starkes berufliches Umfeld miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist die Outlecity Metzingen, die in 4 Minuten fußläufig erreichbar ist. Damit profitieren Sie nicht nur von vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten, sondern auch von der Nähe zu einem der bekanntesten Wirtschafts- und Besuchermagnete Europas.

Auch für Berufstätige ist die Lage sehr interessant: Mit HUGO BOSS, der OUTLETCITY Metzingen, NEURA Robotics, Storopack, Lechler und weiteren Unternehmen befinden sich mehrere namhafte Arbeitgeber direkt in Metzingen bzw. im nahen Umfeld. Gleichzeitig sind Reutlingen, Tübingen, Nürtingen, Stuttgart, der Flughafen sowie die A8 sehr gut erreichbar.

Für den Alltag ist die Infrastruktur sehr praktisch: In der direkten Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schuh- und Textilgeschäfte sowie ein Supermarkt. Die Bushaltestelle direkt vor der Tür sorgt für eine gute Mobilität, der Bahnhof ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Apotheke, Haus- und Fachärzte, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium liegen in gut erreichbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung bietet Metzingen mit Restaurants, Cafés, Weinbergen sowie Spazier- und Radwegen ein attraktives Umfeld.

Die Lage verbindet damit urbanen Komfort, starke Arbeitgebernähe, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und naturnahe Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,77 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Visuell möbliert



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gäste WC



Terrasse Visuell möbliert

Exposé - Galerie



Terrasse



Kellerraum/ Weg zum Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobby/Nutzraum

HOBBYRAUM – 3 IDEEN, VIELE MÖGLICHKEITEN

1. HOME OFFICE

A home office setup featuring a dark wood desk with a black office chair, a computer monitor, and a desk lamp. A tall black shelving unit holds books and decorative items. A potted plant sits on the floor. A white armchair is positioned near a window. The room is lit with warm track lighting and a floor lamp.

2. GÄSTEZIMMER / RÜCKZUGSORT

A guest room featuring a light-colored sofa, a large rug, and a floor lamp. A potted plant is visible near the sofa. The room is lit with warm track lighting and a floor lamp.

3. HOBBY- / FREIZEITRAUM MIT BAR & ENTERTAINMENT

A hobby room featuring a pool table, a bar area with stools, a dartboard, and a sofa. The room is lit with warm track lighting and blue LED strip lighting along the walls.

VIELSEITIG NUTZBAR **HELLE & FREUNDLICHE ATMOSPHÄRE** **IDEAL FÜR HOME OFFICE, GÄSTE ODER FREIZEIT** **MEHR WOHNQUALITÄT & FLEXIBILITÄT**

Hobbyraum Visuell möbliert

Exposé - Galerie



Hobbyraum Visuell möbliert



Landschaft

Exposé - Galerie



Landschaft



Landschaft

Exposé - Galerie

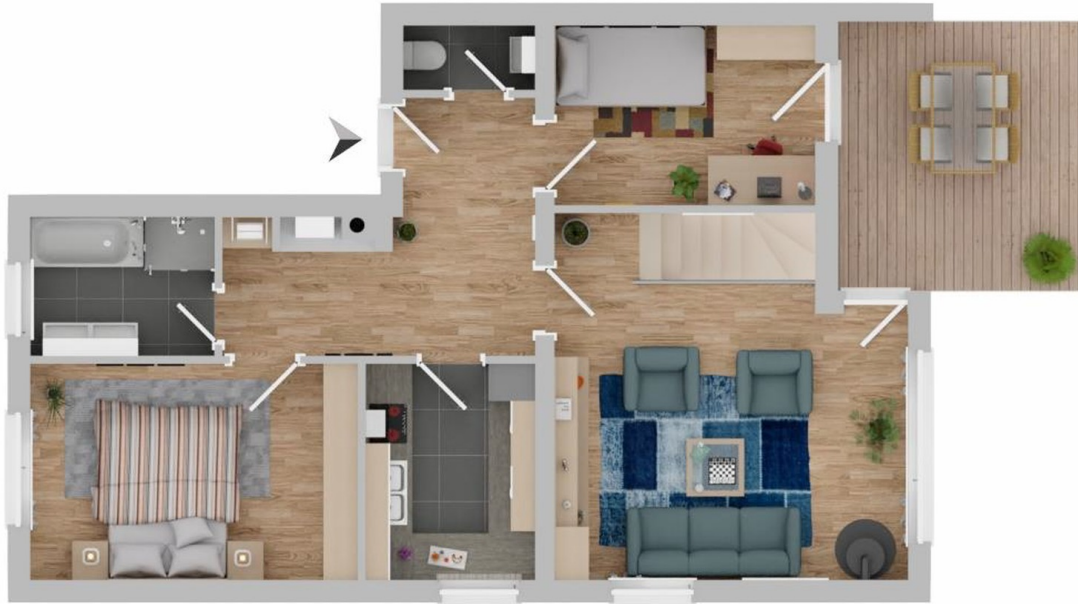


Landschaft



Outletcity 4 min zu Fuß

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss UG