

Exposé

Wohnung in Metzingen

**Kernsanierte 2-Zimmer Wohnung bei der Outletcity 3 %
Neubau AfA + KfW-Förderkredit**



Objekt-Nr. OM-474540

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Enderle

Ulmer Straße 98/1
72555 Metzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,11 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keyfacts:

Ulmer Straße 98/1, 72555 Metzingen

Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit 7 Apartments

25 - 50 m² | gesamt 285 m²

Kernsanierung 2025/2026

Bezugsfrei ab August 2026

Kaufpreis: 280.000 €

Stellplätze: 15.000 €

Energieeffizienzklasse A+

✂ KfW 55 Standard

Bosch Luft/Wasser-Wärmepumpe

✱ Photovoltaikanlage

Fußbodenheizung

KfW 261 Darlehen je Einheit möglich

Attraktive KfW-Finanzierung

Tilgungszuschuss je Wohnung

3 Min. zur Outlecity Metzingen

Neubauqualität statt klassischer Bestand:

Das Gebäude wird im Zuge einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2025/2026 technisch, energetisch und optisch vollständig modernisiert und auf ein zeitgemäßes Wohnniveau gebracht.

Dabei entsteht ein Objekt, das in Ausstattung, Technik und Energieeffizienz dem Standard eines Neubaus entspricht, mit allen Vorteilen eines zukunftssicheren Wohnkonzepts.

Die vollständige Fertigstellung erfolgt bis Juni 2026.

7 Einheiten - durchdacht geplant, hochwertig umgesetzt:

Die insgesamt 7 Wohneinheiten umfassen 1- und 2-Zimmer-Apartments mit Wohnflächen zwischen ca. 27 m² und 50 m².

Dieser Wohnungsmix wurde bewusst gewählt: Gerade in dieser Lage sind kompakte Wohnungen besonders gefragt, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Vermietbarkeit.

Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Dachterrassen und bieten damit ein deutliches Plus an Wohnqualität und eine wunderschöne Aussicht auf die Weinberge Metzingens.

Ausstattung

Ausstattung, die sich bezahlt macht:

Die hochwertige Ausstattung ist modern, langlebig und wertbeständig.

Highlights:

- ✓ Hochwertiger Parkettboden (vollflächig verklebt) in allen Wohnräumen
- ✓ Hochwertige Fliesen in den Badezimmern
- ✓ Moderne Badezimmer mit Fenster und ebenerdiger Dusche
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- ✓ Neue Innentüren in modernem Design
- ✓ Dreifachverglaste Fenster gemäß KfW55-Standard ($U_w = 0,8$)
- ✓ Bosch Luft/Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaikanlage zur energetischen Optimierung
- ✓ Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet
- ✓ Überdachter Fahrradbereich im Außenbereich
- ✓ Technikraum für Wärmepumpe und Haustechnik

KfW 55 - niedrige Nebenkosten, hohe Zukunftssicherheit:

Das Objekt wird im KfW-55-Standard umgesetzt. Die Kombination aus moderner Wärmepumpe, PV-Anlage, Dämmmaßnahmen und hochwertigen Fenstern sorgt nicht nur für eine hohe Energieeffizienz, sondern auch für langfristig niedrige Betriebskosten.

Gerade in Zeiten steigender Energiepreise ist dies ein entscheidender Faktor für Werthaltigkeit und Vermietbarkeit.

KfW 261 – ein Fördervorteil, den Käufer sofort nutzen können

Ein ganz besonderes Highlight: Für das Objekt wurde keine KfW-Förderung in Anspruch genommen. Käufer können daher die attraktiven Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms KfW 261 vollständig selbst nutzen.

Neben dem Tilgungszuschuss profitieren Käufer zusätzlich von zinsvergünstigten Förderdarlehen.

Steuerlicher Vorteil für Kapitalanleger – 3 % lineare AfA:

Ein zusätzlicher Vorteil für Kapitalanleger ergibt sich aus der steuerlichen Abschreibung. Da das Gebäude im Zuge der umfassenden Kernsanierung technisch vollständig erneuert und nach aktueller Bauweise fertiggestellt wird, gilt steuerlich ein neu hergestelltes Gebäude.

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 a) EStG kann für nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellte Wohngebäude eine lineare Abschreibung (AfA) von 3 % jährlich auf den Gebäudeanteil vorgenommen werden. Dies ermöglicht Investoren eine attraktive steuerliche Entlastung über die Nutzungsdauer der Immobilie und verbessert die Gesamtwirtschaftlichkeit der Investition erheblich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, wodurch für den Käufer keine Maklerprovision anfällt.

MESIDE GmbH

Sommerweg 11

73095 Albershausen

Tel: +49 1712003713

Vertretungsberechtigte: Matthias Enderle

Handelsregister: Amtsgericht Ulm

Handelsregisternummer: HRB 748358

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE369279437

Berufskammer: Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart

Zuständige Erlaubnis- und Aufsichtsbehörde für die Tätigkeiten nach § 34c GewO: IHK Stuttgart, Jägerstraße 30, 70174 Stuttgart

Lage

Eine Lage, die Vermietung fast schon garantiert:

Nur wenige Immobilien in Metzingen bieten ein so klares Konzept wie dieses Projekt: 7 moderne Apartments, perfekt zugeschnitten auf die außergewöhnliche Nachfrage rund um die Outletcity Metzingen.

Die Immobilie liegt nur ca. 200 Meter (ca. 3 Gehminuten) von der Outletcity Metzingen entfernt, Europas größtem Outletstandort und einem der stärksten Besuchermagnete in Süddeutschland. Genau diese Lage macht das Objekt zu einer seltenen Gelegenheit: kleine, effiziente Grundrisse in absoluter Top-Nachfrage.

Wer in Metzingen eine Immobilie sucht, die langfristig stabil vermietbar bleibt, wird hier sofort erkennen: Dieses Projekt wurde exakt für den Markt geplant.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer

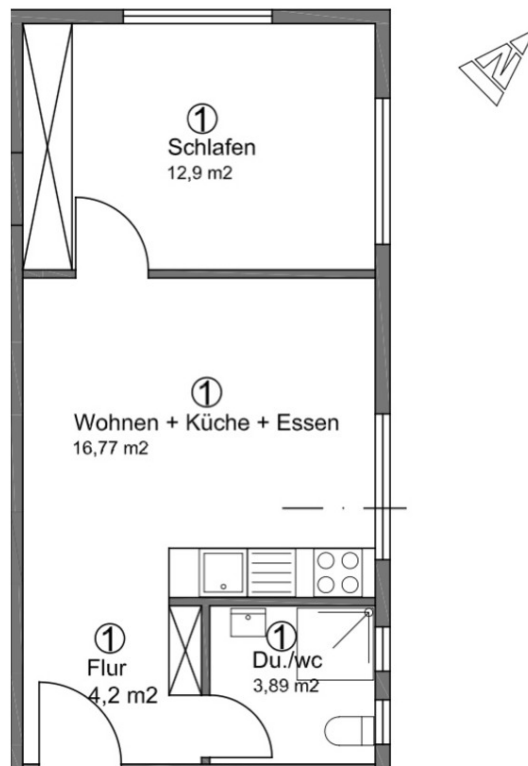
Exposé - Grundrisse

Wohneinheit 1 – Auf einen Blick

Erdgeschoss | 2 Zimmer | 37,76 m² | 195.000 € | 5.164 €/m²

WOHNFLÄCHE (gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Flur	4,2 m ²
Badezimmer	3,89 m ²
Wohnen + Küche + Essen	16,77 m ²
Schlafen	12,9 m ²
Abstellraum im UG (keine Wohnfläche)	3,77 m ²
GESAMT	37,76 m²



Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Änderungen der Planung und Grundrissgestaltung bleiben vorbehalten.

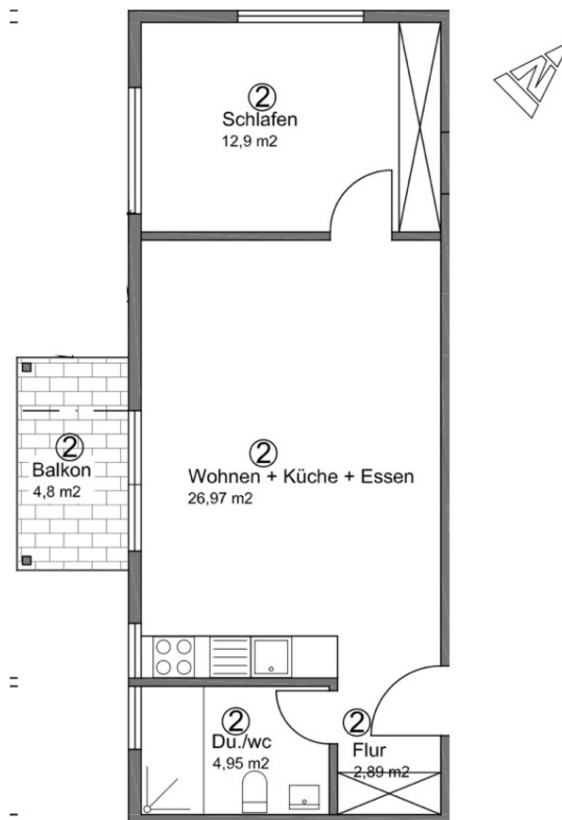
Exposé - Grundrisse

Wohneinheit 2 – Auf einen Blick

Erdgeschoss | 2 Zimmer | 50,11 m² | 280.000 € | 5.587 €/m²

WOHNFLÄCHE (gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Flur	2,89 m ²
Badezimmer	4,95 m ²
Wohnen + Küche + Essen	26,97 m ²
Schlafen	12,9 m ²
Balkon (50%)	2,4 m ²
Abstellraum im UG (keine Wohnfläche)	6,00 m ²
GESAMT	50,11 m²



Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Änderungen der Planung und Grundrissgestaltung bleiben vorbehalten.

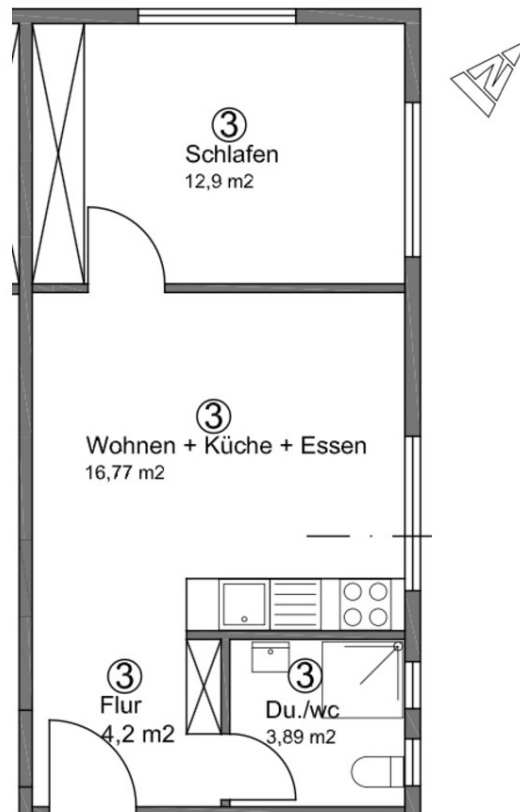
Exposé - Grundrisse

Wohneinheit 3 – Auf einen Blick

Obergeschoss | 2 Zimmer | 37,76 m² | 200.000 € | 5.296 €/m²

WOHNFLÄCHE (gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Flur	4,20 m ²
Badezimmer	3,89 m ²
Wohnen + Küche + Essen	16,77 m ²
Schlafen	12,9 m ²
Abstellraum im UG (keine Wohnfläche)	3,77 m ²
GESAMT	37,76 m²



Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Änderungen der Planung und Grundrissgestaltung bleiben vorbehalten.

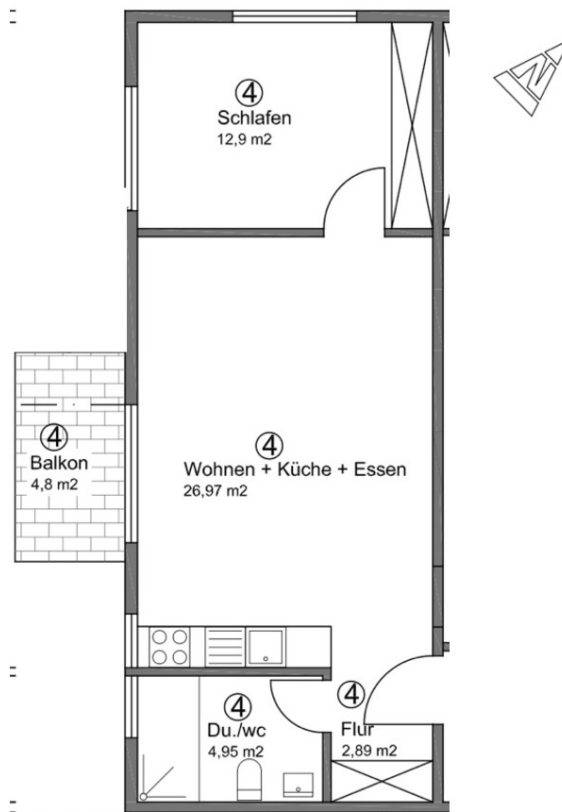
Exposé - Grundrisse

Wohneinheit 4 – Auf einen Blick

Obergeschoss | 2 Zimmer | 50,11 m² | 288.000 € | 5.747 €/m²

WOHNFLÄCHE (gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Flur	2,89 m ²
Badezimmer	4,95 m ²
Wohnen + Küche + Essen	26,97 m ²
Schlafen	12,9 m ²
Balkon (50%)	2,4 m ²
Abstellraum im UG (keine Wohnfläche)	6,02 m ²
GESAMT	50,11 m²



Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Änderungen der Planung und Grundrissgestaltung bleiben vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

Wohneinheit 5 – Auf einen Blick

Penthouse | 1 Zimmer | 35,25 m² | 208.000 € | 5.901 €/ m²

WOHNFLÄCHE (gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Flur	2,09 m ²
Badezimmer	4,76 m ²
Wohnen + Küche + Essen + Schlafen	25,00 m ²
Balkon (50%)	3,4 m ²
Abstellraum im UG (keine Wohnfläche)	3,77 m ²
GESAMT	35,25 m²



Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Änderungen der Planung und Grundrissgestaltung bleiben vorbehalten.

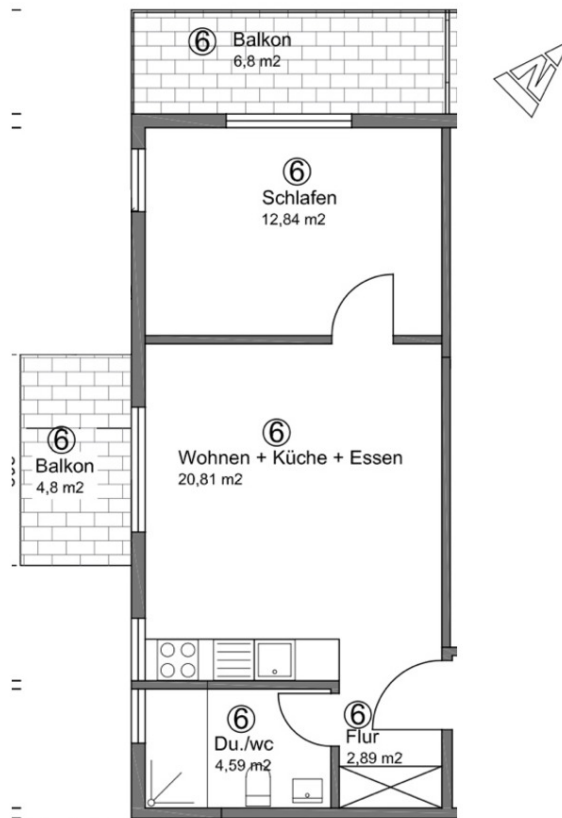
Exposé - Grundrisse

Wohneinheit 6 – Auf einen Blick

Penthouse | 2 Zimmer | 46,93 m² | 282.000 € | 6.008 €/ m²

WOHNFLÄCHE (gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Flur	2,89 m ²
Badezimmer	4,59 m ²
Wohnen + Küche + Essen	20,81 m ²
Schlafen	12,84 m ²
Balkon (50%)	5,8 m ²
Abstellraum im UG (keine Wohnfläche)	6,00 m ²
GESAMT	46,93 m²



Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Änderungen der Planung und Grundrissgestaltung bleiben vorbehalten.

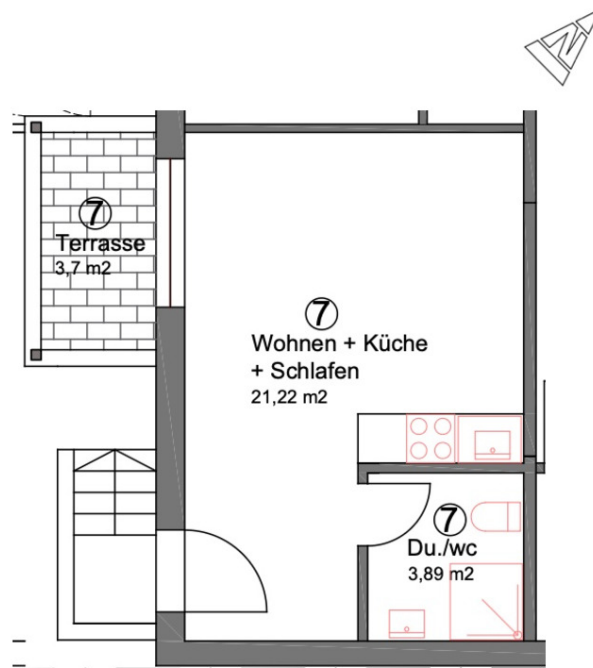
Exposé - Grundrisse

Wohneinheit 7 – Auf einen Blick

Untergeschoss | 1 Zimmer | 46,93 m² | 158.000 € | 5.860 €/m²

WOHNFLÄCHE (gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Badezimmer	3,89 m ²
Wohnen + Küche + Essen + Schlafen	21,22 m ²
Terrasse (50%)	1,85 m ²
Abstellraum im UG (keine Wohnfläche)	6,00 m ²
GESAMT	26,96 m²



Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Änderungen der Planung und Grundrissgestaltung bleiben vorbehalten.