

Mötzingen – Mötzingen

# Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohnungen in Feldrandlage von Mötzingen

????????? ??????????: 24455032



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 147 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 535 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

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

???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24455032
????????????	ca. 147 m <sup>2</sup>
?????????	6
???????????? ???	4
????????????	2
???? ?????????????	1962
????? ?????????????	3 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ????????	495.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2017
????????? ??????????????	????????
????????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
??????	????????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	276.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.06.2034	????????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1962

???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????





???????? ?????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ?????????



???????? ????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

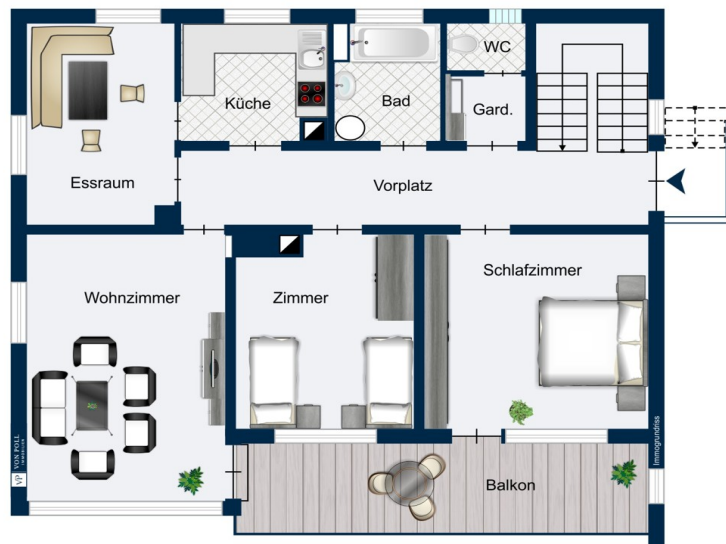
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

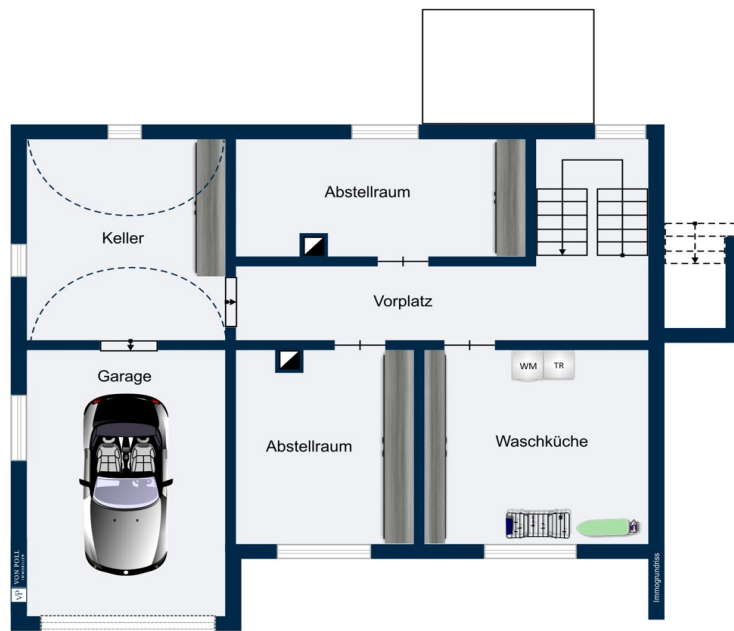
The advertisement block features a dark blue header with the text 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN' and the Von Poll Immobilien logo. Below this is a photograph of a real estate agent in a dark suit presenting a blue folder to a smiling family consisting of a man, a woman, and a young child. The background of the photo shows a modern house. At the bottom of the advertisement, there is a dark blue footer containing the text 'Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.', the phone number '07031 - 67 71 016', the sentence 'Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.', and the website address 'www.von-poll.com/boeblingen'.

???????? ?????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

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

Dieses gut erhaltene Einfamilienhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung. Ob als Familienheim oder als interessantes Investitionsobjekt zur Vermietung von zwei getrennten Wohneinheiten – hier finden Sie eine solide Grundlage, die Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln können. Erbaut im Jahr 1962 und seitdem gepflegt, ist das Haus in einem bewohnbaren Zustand, bietet aber gleichzeitig Raum für weitere Modernisierungen, die Ihnen die Chance geben, es nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein großer Pluspunkt: Es wurden bereits wichtige Modernisierungsarbeiten durchgeführt, sodass Sie von Beginn an profitieren. 2017 wurden die Fenster komplett erneuert, was zur verbesserten Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Zudem wurde eine moderne Heizungsanlage installiert. Auch die Solarthermie auf dem Balkon ist ein Highlight, das umweltfreundlich für warmes Wasser sorgt und zu geringeren Energiekosten beiträgt. Das Haus erstreckt sich über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 helle Schlafzimmer und 2 funktionale Badezimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder auch zwei getrennte Haushalte bieten. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – von einem gemütlichen Familienheim bis hin zu einer lukrativen Anlage mit zwei Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück von ca. 535 m<sup>2</sup>, das Ihnen reichlich Platz für Ihre Ideen bietet. Der Garten ist ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder einfach für alle, die gerne entspannte Stunden im Grünen verbringen möchten. Die ruhige Feldrandlage garantiert Ihnen zudem ein hohes Maß an Privatsphäre und einen freien Blick auf die Natur. Zwei Balkone und Terrassen laden dazu ein, den Tag im Freien zu genießen und die idyllische Umgebung auf sich wirken zu lassen. Während das Haus insgesamt gut bewohnbar ist und ein gepflegtes Erscheinungsbild bietet, eröffnen sich Ihnen hier auch Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihr zukünftiges Zuhause weiter nach Ihren eigenen Wünschen zu modernisieren. Einige Bereiche des Hauses können mit einer Auffrischung oder Anpassung an den heutigen Standard versehen werden – dies gibt Ihnen die Freiheit, Ihre eigenen Ideen einzubringen und das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage am Feldrand profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten – Natur pur vor der Haustür und gleichzeitig kurze Wege in die Stadt. Fazit: Dieses charmante Haus bietet Ihnen eine solide Basis mit vielen bereits vorgenommenen Modernisierungen und zusätzlichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob Sie es als gemütliches Eigenheim oder als Anlageobjekt nutzen – hier haben Sie die Chance, ein echtes Schmuckstück daraus zu machen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und

lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten inspirieren, die dieses Haus in idyllischer Feldrandlage Ihnen bietet!

???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

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

Zwei getrennte Wohneinheiten.  
Fenster 2017 komplett erneuert.  
Solartherme am Balkon für Warmwasser im EG.

??????? ???????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

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

Geographische Lage Mötzingen liegt im Korngäu bzw. Oberen Gäu und ist zehn Kilometer südwestlich von Herrenberg und fünf Kilometer östlich von Nagold. Der Autobahnanschluss A 81 Rottenburg ist ca. sechs Kilometer entfernt. Infrastruktur Mötzingen liegt direkt an der Landesstraße 1361 und ist zudem über 6 Kreisstraßen erreichbar. Außerdem ist es über einen Autobahnzubringer an die A 81 angeschlossen. Zudem ist durch einen gut ausgebauten ÖPNV nach Nagold und Herrenberg der Anschluss an das S-Bahn-Netz und damit eine gute Verbindung nach Stuttgart und den dortigen Flughafen und Hauptbahnhof gesichert. Ansässige Unternehmen Als größter Arbeitgeber befindet sich im Ort die international bekannte Möbelfirma Rolf Benz AG. Ansonsten ist Mötzingen geprägt durch örtliche Handwerker und Kleingewerbe. Viele Mötzinger pendeln nach Sindelfingen zu Daimler-Benz. Westlich von Mötzingen liegt der Steinbruchgebiet Schotterwerk Mayer. Neben der Rohstoffversorgung mit Schottermaterialien wird eine Erddeponie betrieben. Bildung Die Gemeinde Mötzingen verfügt in diesen drei Einrichtungen insgesamt über 5 Kindergartengruppen (Betreuung der Kinder ab 2 Jahre und 10 Monate bis zum Schuleintritt), sowie 2 Krippengruppen in der Villa Kunterbunt und Villa Sonnenschein mit jeweils 10 Krippenplätzen (Betreuung der Kinder ab dem ersten Lebensjahr bis zu 2 Jahre und 10 Monate).

??????? ???????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 276.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24455032 - 71159 Mötzingen – Mötzingen

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

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

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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