Ettlingen / Spessart

4 Zi-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Garage für Berufspendler und Naturliebhaber / Ettlingen, Spessart

Objektnummer: 24015026

KAUFPREIS: 449.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Auf einen Blick

Objektnummer	24015026
Wohnfläche	ca. 140 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 28 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	92.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.11.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Die Immobilie

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Die Immobilie

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Die Immobilie

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Die Immobilie

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

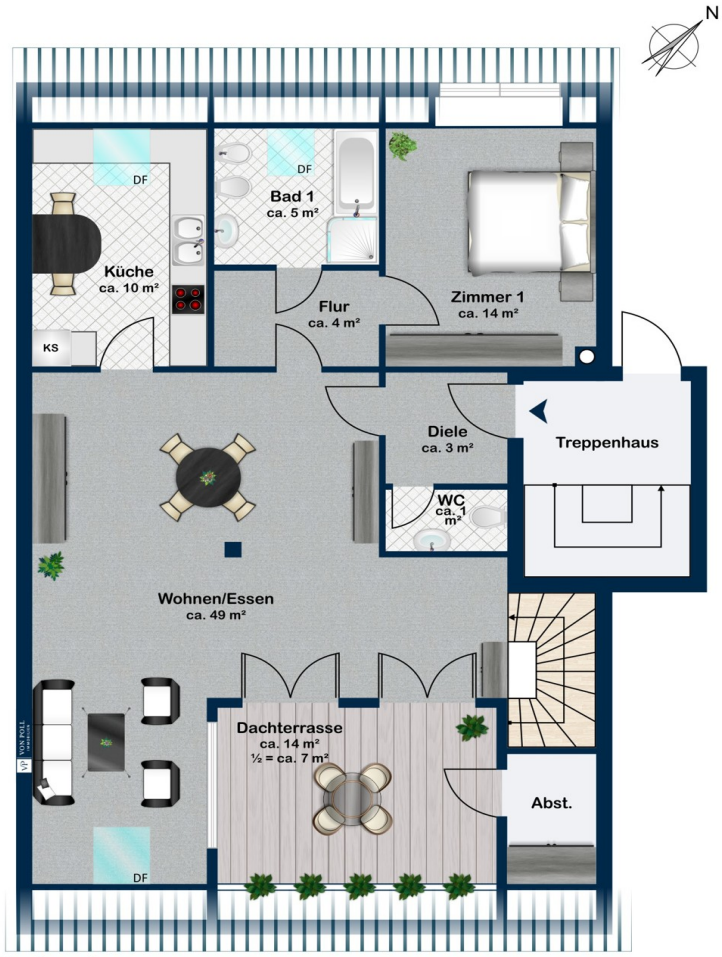
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

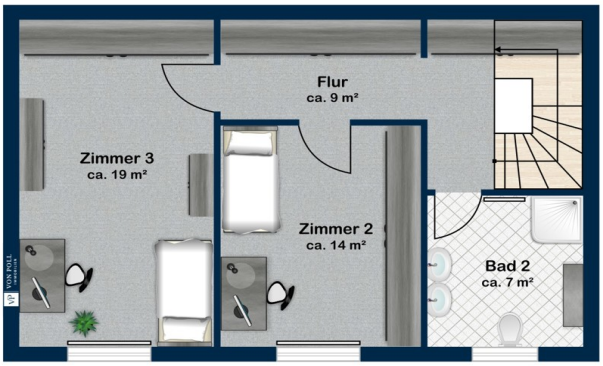
www.von-poll.com

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Grundrisse



Dachgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet Platz für individuelle Wohnträume. Das Baujahr des Gebäudes aus dem Jahr 1991 zeugt von solider Bauweise, sodass hier eine gute Basis für eine individuelle Gestaltung geschaffen ist. Die Immobilie wurde 2017 mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet. Das Objekt besticht durch seine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern und 2 Tagslichtbädern auf zwei Etagen. Eine große Dachterrasse / Loggia mit Abstellraum lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein und bietet einen schönen Ausblick in die umliegende Natur und die perfekte Möglichkeit zum Grillen mit Blick auf den Wald. Die elektrische Markise sorgt dabei für angenehmen Schutz vor Sonne und Regen. In der Wohnung müssen die Wände gestrichen und der Teppichboden ausgetauscht werden, was Ihnen alle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, Ihren eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet Platz für kulinarische Kreationen sowie eine Sitzgelegenheit. Wohn- und Schlafräume sind mit Teppich ausgestattet, die Küche und die Bäder je mit pflegeleichten Fliesen. Die beiden Tageslichtbäder sind sehr großzügig, bieten Komfort und sind funktional gestaltet. Besonders hervorzuheben ist noch der großzügige Hobbyraum im Untergeschoss, der beheizt ist und somit noch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. z. B. für Ihre Modelleisenbahn oder für andere Hobbies. Der Dachspitz als Sondereigentum bietet zusätzlichen Stauraum. In der Garage mit Kipptor können Sie Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterstellen . Die Wohnung befindet sich in einem 4 Parteienhaus in ruhiger und naturnaher Lage, die zum Entspannen und Erholen einlädt. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in der Natur. Die Wohnung ist mit dem Auto 10 Minuten von Ettlingen und 20 Minuten vom Karlsruher Stadtzentrum entfernt. Mehrere Flughäfen sind mit dem Auto bestens erreichbar: Baden-Baden (40 Min.) Stuttgart (60 Min.) und Frankfurt (80 Min.) Wir freuen uns Ihnen diese schöne Maisonette-Wohnung vorstellen zu können.

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fenster: Holz . Doppelverglsdung, Kunststoff Doppelverglasung
- Rolladen, manuel bedienbar
- großer Wohn- und Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- 1 Gäste-WC
- Heizung neu (2017)
- Dachterrasse / Loggia
- elektrische Markise
- Abstellraum Dachterrasse
- Böden: Teppich und Fliesen
- großer Hobbyraum im UG,
- Dachspitz (Sondereigentum)
- schöne ruhe Lage
- naturnah
- separate Garage mit Kipptor

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Alles zum Standort

Ettlingen ist eine Stadt in Baden-Württemberg, etwa 8 Kilometer südlich von Karlsruhe gelegen. Sie ist nach Karlsruhe und Bruchsal die drittgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt Ettlingen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Auto in der Innenstadt von Ettlingen. Dort finden Sie weitere Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Der Autobahnanschluss zur A5 ist in 12 Minuten zu erreichen. Diese Immobilie befindet sich in Spielstraße in einer äußerst attraktiven Lage in Spessart, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, die in nur wenigen Gehminuten erreicht werden können, was diese Gegend besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt, was schnellen Zugang zu den umliegenden Stadtgebieten ermöglicht. Dadurch wird eine bequeme und umweltfreundliche Mobilität gewährleistet, ideal für Berufspendler und Freizeitaktivitäten. Ebenfalls von Bedeutung ist die gute Erreichbarkeit des nächstgelegenen internationalen Flughafens Stuttgart, der sich in einer komfortablen Entfernung befindet und somit schnelle und unkomplizierte Reisen ins Ausland ermöglicht. Die Nähe zu wichtigen Autobahnen bietet zudem eine hervorragende Individualmobilität. In wenigen Minuten erreichen Sie die A5, was Ihnen Flexibilität und Unabhängigkeit im täglichen Pendelverkehr und für längere Reisen sichert. Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch ihre ideale Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und hervorragender Anbindung aus.

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 92.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24015026 - 76275 Ettlingen / Spessart

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com