

Ettlingen

Gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung in ruhiger und zentrumsnaher Lage - Ettlingen

Objektnummer: 24015041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

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

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24015041
Wohnfläche	ca. 87 m ²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	122.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.04.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Grundrisse



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: 24015041 - 76275 Ettlingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Hochparterre-Wohnung aus dem Jahr 1968 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 87 m² und befindet sich in einem vierstöckigen Haus. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend modernisiert, wobei der Fokus auf zeitgemäßem Wohnkomfort lag. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltung bieten. Das helle Tageslichtbad wurde 2019 modernisiert und mit einer begehbaren Dusche ausgestattet. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Bisazza Glas-Mosaikfliesen, die dem Bad eine besondere Note verleihen. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der großzügige Wohnbereich ist direkt mit dem nach Südwesten ausgerichteten Balkon verbunden, der mit einer praktischen Markise ausgestattet ist. Hier können Sie sonnige Stunden genießen und sich entspannen. Zusätzlich bietet die Wohnung eine Ost-Loggia, die für den idealen Start in den Tag sorgt und Platz für Ihren Kräutergarten bietet. Die Küche bietet ausreichend Platz und ist funktional gestaltet, um all Ihren kulinarischen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Wohnraum sind mit strapazierfähigen und pflegeleichten Vinylböden ausgestattet, Der Bodenbelag in den Badezimmern besteht aus modernen Fliesen, die ebenfalls im Zuge der Modernisierung erneuert wurden. Die Holzfenster der Wohnung sind zweifach verglast und mit manuellen Rollläden versehen, die den Lichteinfall nach Bedarf regulieren. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Gas-Zentralheizung, die 2019 mit einer umweltfreundlichen Solaranlage ergänzt wurde. Auch das Dach wurde im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen erneuert und mit einer Wärmedämmung versehen, was zur Energieeffizienz der gesamten Immobilie beiträgt. Zur Wohnung gehört ein Kelleranteil, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Speicheranteil ist ebenfalls vorhanden, ebenso wie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, der bequem erreichbar ist. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen, bietet jedoch durch die Modernisierungen und die durchdachte Raumaufteilung ein ansprechendes Wohnambiente. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur legen. Sie bietet durch die gelungenen Modernisierungen eine perfekte Basis für Ihr neues Zuhause. Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Ausstattung und Details

Tageslichtbad mit begehbare Dusche (neu)
Bisazza Glas-Mosaikfliesen
Gäste-WC
Heizung BJ 2005
Gas-Zentralheizung mit Solaranlage 2017
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung 2017
Balkon: Süd/West Ausrichtung mit Markise
Loggia: Ost Ausrichtung
Bodenbelag Fliesen / Vinyl 2017
Holzfenster 2-fach verglast
Rolladen manuell
Kelleranteil
Speicheranteil
Fahrradraum/Abstellraum

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Alles zum Standort

Ettlingen ist eine Stadt südlich von Karlsruhe in Baden-Württemberg. Sie ist nach Bruchsal die zweitgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit 1. Januar 1966 ist Ettlingen eine Große Kreisstadt. Ettlingen liegt im Übergang der Rheinebene in den nördlichen Schwarzwald und ist Portalgemeinde des Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord und Teil des Albtais. In der Stadt fließt der Fluss Alb, der schließlich in den Rhein mündet. Die Kernstadt liegt hauptsächlich bereits in der Ebene, ein kleiner Südwesthang bildet zusammen mit dem Durlacher Geigersberg die bevorzugte Wohnlage für Karlsruhe. Ettlingen ist über die Bundesautobahn A5 sowie die Bundesstraße B3 zu erreichen. Die Straße aus dem Schwarzwald von Bad Herrenalb, durch das Albtal, führt seit 1994 durch einen bergmännisch vorgetriebenen Tunnel, den Wattkopftunnel, an der Stadt vorbei. An das Eisenbahnnetz angeschlossen ist die Stadt durch den Bahnhof Ettlingen West an der Bahnstrecke Mannheim–Basel (Bedienung durch die Linien S 71, RB41 und RB44) sowie mehrere Stationen an der Albthalbahn von Karlsruhe nach Bad Herrenalb (Bedienung durch die Linien S 1, S 11 und S 12). In Ettlingen befinden sich folgende Schulen: Sieben Grundschulen: Thiebauthschule, Geschwister-Scholl-Schule Bruchhausen, Erich-Kästner-Schule Ettlingenweier, Hans-Thoma-Schule Spessart, Johann-Peter-Hebel-Schule Schöllbronn, Pestalozzischule und die Grundschule Oberweier. eine Grund- und Werkrealschule: Schillerschule. drei allgemeinbildende Gymnasien: Eichendorff-Gymnasium und Albertus-Magnus-Gymnasium (beide öffentlich) sowie das private Heisenberg-Gymnasium Ettlingen. Drei berufliche Gymnasien: Bertha-von-Suttner-Schule (Biotechnologie/Agrarwissenschaftlich), Wilhelm-Röpke-Schule (Wirtschaft) und Albert-Einstein-Schule (Technik). zwei Realschulen: Anne-Frank-Realschule und Wilhelm-Lorenz-Realschule.

Objektnummer: 24015041 - 76275 Ettlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 122.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24015041 - 76275 Ettlingen

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