

Ettlingen

Kernsaniertes Kulturdenkmal mit Loftcharakter im Herzen von Ettlingen

Property ID: 23015043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 271 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 124 m²

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

At a glance

Property ID	23015043	Purchase Price	1.290.000 EUR
Living Space	ca. 271 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Available from	According to the arrangement		
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2023
Bathrooms	3	Condition of property	Completely renovated
Type of parking	1 x Garage	Usable Space	ca. 0 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

Energy Data

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

The property



Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

The property



Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

The property



Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

The property



Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

The property



Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

The property



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

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

A first impression

Kernsaniertes Kulturdenkmal mit Loftcharakter in der Altstadt von Ettlingen Die hier angebotene Immobilie besticht durch ihre besondere Architektur und ihren historischen Charme. Sie wurde in ein Einfamilienhaus umgebaut-, zählt als Kulturdenkmal und befindet sich mitten in der Altstadt von Ettlingen. Sie besticht durch eine vielseitige Raumgestaltung sowie hochwertige Materialien, die für Individualisten genau das Richtige sind. Mit einer Wohnfläche von ca. 271 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 124 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das großzügig leben möchte. Das Splitlevel-Wohnkonzept ermöglicht eine interessante Raumaufteilung und sorgt für ein unkonventionelles Wohngefühl. Die Immobilie verfügt über zwei Bäder, drei Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer mit offenen Treppenhaus. Die vollständige Kernsanierung und der komplette Nutzungsumbau wurden im Jahr 2023 fertiggestellt. Die letzten Modernisierungen haben dazu beigetragen, dass sich das neue Altstadtthaus in einem topaktuellen und modernen Zustand präsentiert. Die hochwertigen Holzfenster sind zweifach isoliert und entsprechen den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde. Durch die besondere Architektur und den Charakter eines Kulturdenkmals verleiht das Lofthaus dem Altstadtleben eine einzigartige Note. Das Splitlevel-Wohnkonzept ermöglicht eine interessante Raumaufteilung und sorgt für ein unkonventionelles Wohngefühl. Die Immobilie ist stilvoll saniert und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort in großzügiger und luftiger Atmosphäre, die durch den Parkettboden und das freigelegte Gebälk unterstrichen wird. Ein Balkon und eine überdachte Terrasse im Hof bieten Platz zum Entspannen und Genießen der Altstadtkulisse, um die Sonne zu genießen oder gemütliche Abende zu verbringen. Eine Garage im Haus sorgt zudem für den nötigen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Durch die gelungene Kombination von historischem Charme und zeitgemäßem Komfort eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien als auch für Gewerbetreibende, die das Besondere suchen und sich in einem historischen Ambiente wohlfühlen. Die hochwertige Ausstattung und die einzigartige Lage machen dieses Objekt zu einem echten Juwel für Individualisten, die auf der Suche nach einem einzigartigen Zuhause sind. Das Erdgeschoss kann gewerblich genutzt werden. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie vorzustellen.

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

Details of amenities

kernsaniert
besondere Architektur
Kulturdenkmal
Lofthaus
offenes Wohnkonzept
Parkettboden
Einbauleuchten
hochwertige Holzfenster -zweifach isoliert-
(Vorgabe Denkmalschutzbehörde)
freigelegtes Gebälk
zwei Bäder, Wanne und begehbare Dusche, zwei Waschbecken,
Gäste WC
überdachte Terrasse / Hof
Balkon
Garage im Haus
Erdgeschoss kann gewerblich genutzt werden
(Praxis, Physiotherapie, Kanzlei, Art-Galerie...)

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

All about the location

Mitten im Zentrum der Ettlinger Altstadt befindet sich diese beeindruckende Immobilie. Ettlingen ist das Tor zum Albtal und liegt ca. 10 km südlich von Karlsruhes Zentrum entfernt. Eine Stadt mit Tradition, Stil und Charme, in der Natur- und Kunstliebhaber gleichermaßen gut aufgehoben sind. In der Ettlinger Altstadt mit dem sehenswerten Schloss und seinen vielen Museen, der Martinskirche und den schönen Fachwerk- und historischen Gebäuden lässt es sich wunderbar flanieren und shoppen. Das kulturelle Programm ist ebenso bemerkenswert wie vielfältig. Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Ein Hallenbad mit Sauna und Solarium und ein beheiztes Freibad ist ebenfalls vor Ort. Generell ist in Ettlingen für kulturelle Unterhaltung gut gesorgt. Im Altstadtbereich finden Sie eine große Vielfalt an Gastronomie und einen idyllischen Wochenmarkt. Über den direkten Verkehrs-/ Stadtbahnanschluss ist man sehr schnell im Zentrum von Karlsruhe. Der Bundesautobahnanschluss Ettlingen ist in ca. 5 Minuten zu erreichen. Von dort aus kommt man direkt zum Autobahnkreuz A5/A8 und kann über diesen Weg Richtung Süden Baden-Baden/Basel oder in Richtung Norden nach Frankfurt/Stuttgart fahren. Ettlingen ist über 4 Flughäfen problemlos zu erreichen. Über Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten), sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Strasbourg.

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23015043 - 76275 Ettlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com