

Ettlingen

# Haus sucht glückliche Familie

Property ID: 24015038



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

**PURCHASE PRICE: 578.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 267 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

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

Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## At a glance

Property ID	24015038
Living Space	ca. 147 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	578.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 117 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.07.2034	Final Energy Demand	167.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1981



Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## The property





Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## The property





Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## The property





Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

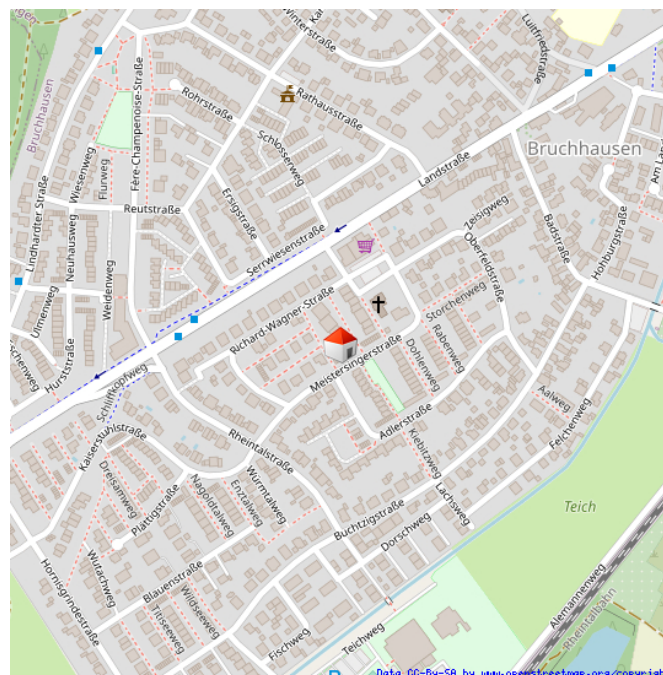
## The property





Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

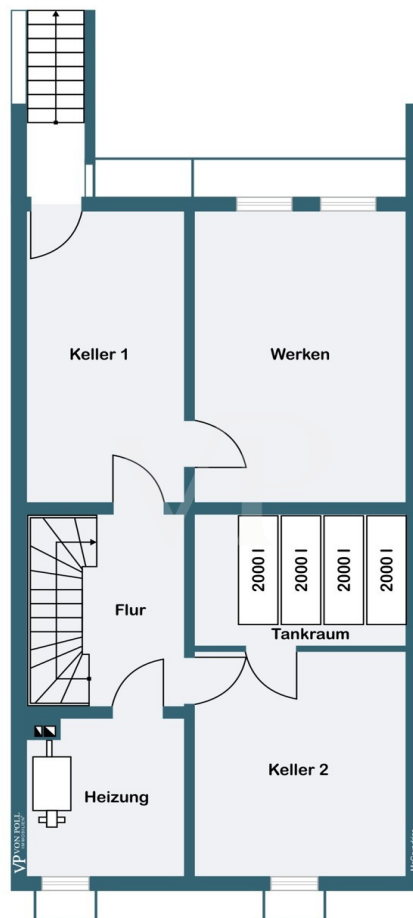
## The property





Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

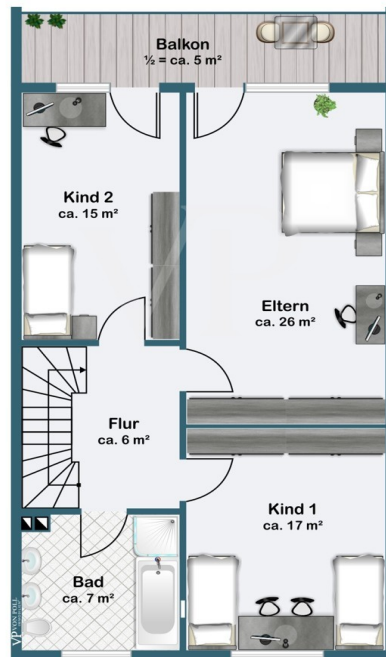
## Floor plans



Kellergeschoss

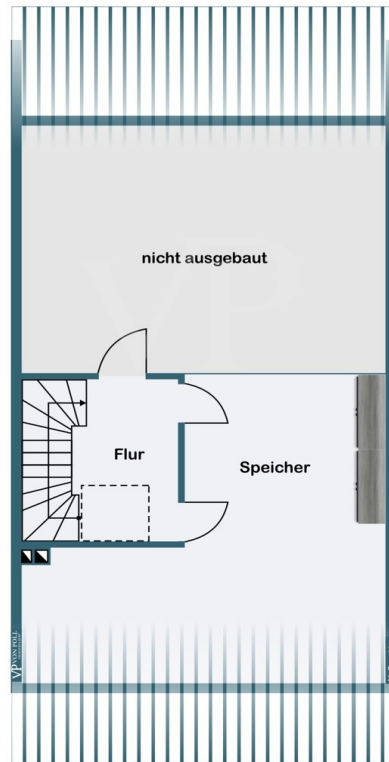


Erdgeschoss



Obergeschoss





Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in Massivbauweise wurde 1981 erbaut und befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Ettlingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 265 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare oder Kapitalanleger, die eine solide Immobilie in einer attraktiven Lage suchen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum idyllischen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungsmöglichkeiten. Ein Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestaltet werden können. Zwei der Zimmer verfügen über direkten Zugang zum Balkon. Zudem befindet sich hier ein Badezimmer, das Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bietet. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch zusätzliches Ausbaupotenzial, um weitere Wohnfläche zu schaffen. Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit viel Stauraum sowie diverse Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage rundet das Angebot ab und sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Insgesamt bietet dieses solide Reihenmittelhaus mit viel Platz und Gestaltungsspielraum eine hervorragende Grundlage, um sich den Traum vom Eigenheim in einer begehrten Wohnlage von Ettlingen zu verwirklichen.

Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Details of amenities

- gehobene Ausstattung
- Genügend Platz für die ganze Familie
- Offener Wohn und Essbereich
- Einbauküche
- Sehr helle Räume
- Gäste WC
- Balkon
- Terrasse
- Gepflegter Garten
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- zweifach verglaste Holzfenster
- Ölheizung von 2001
- Garage



Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## All about the location

Ettlingen-Bruchhausen ist ein charmantes und familienfreundliches Wohngebiet, das eine idyllische Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Infrastruktur bietet. Als Teil der Großen Kreisstadt Ettlingen im Landkreis Karlsruhe zeichnet sich Bruchhausen durch seine hervorragende Anbindung an das städtische Leben und gleichzeitig durch die Nähe zur Natur aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, vielen Grünflächen und einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl. Hier leben Sie in einer ruhigen und entspannten Umgebung, fernab des Großstadtrubels, aber dennoch in direkter Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Ettlingen-Bruchhausen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Karlsruher Innenstadt sowie die Autobahnen A5 und A8 sind schnell erreichbar, was den Stadtteil besonders für Berufspendler attraktiv macht. Gleichzeitig ist Bruchhausen gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Bus- und Bahnanbindungen bieten schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Familien profitieren von den nahegelegenen Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme Versorgung. Darüber hinaus lädt die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und Wäldern zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein.

Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 167.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Property ID: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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