

Ettlingen

# Haus sucht glückliche Familie

*Número de propiedad: 24015038*



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

PRECIO DE COMPRA: 578.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 267 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	24015038
Superficie habitable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	578.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 117 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	21.07.2034	Demanda de energía final	167.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## La propiedad



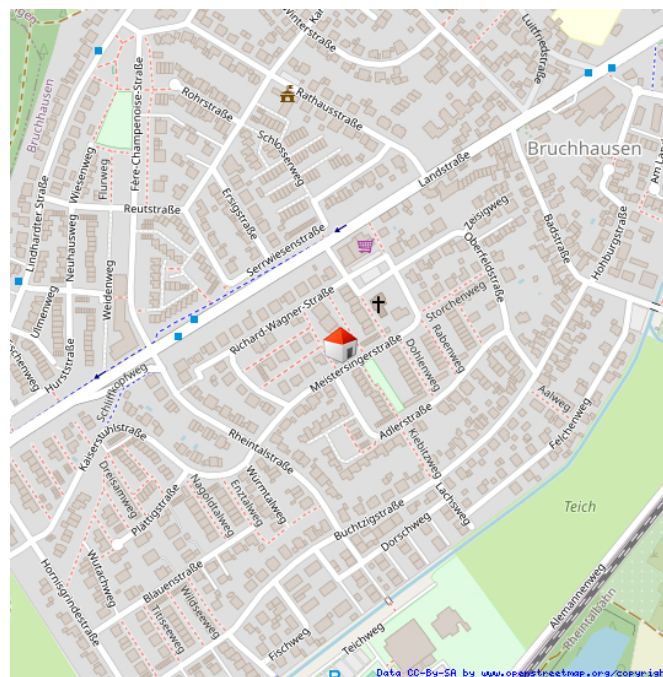
Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## La propiedad



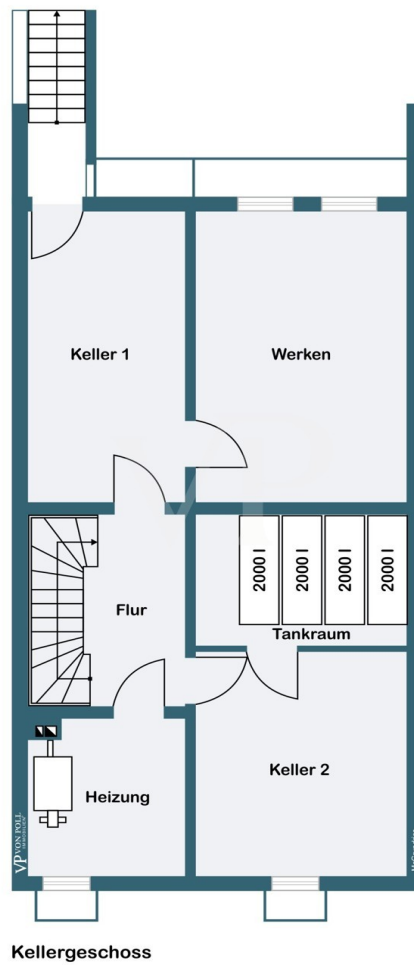
Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

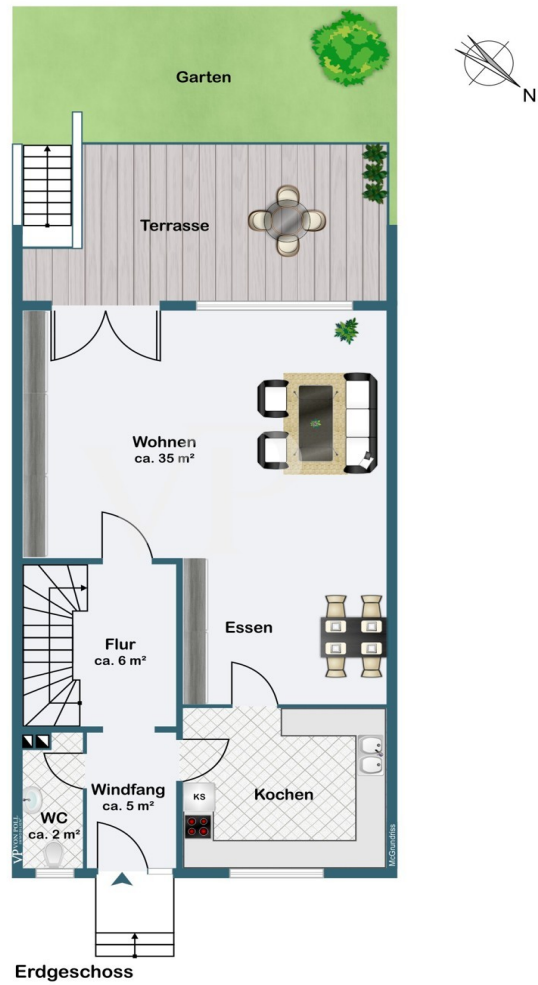
## La propiedad

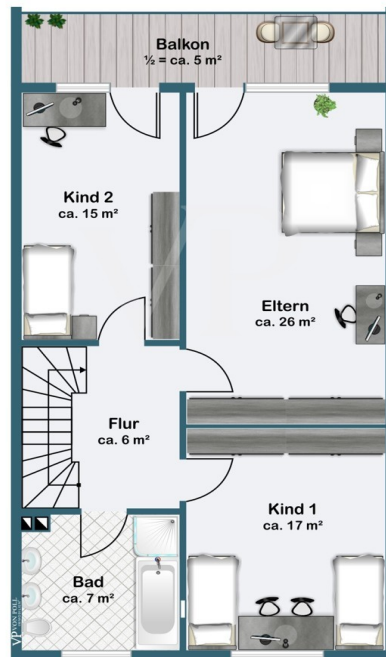


Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

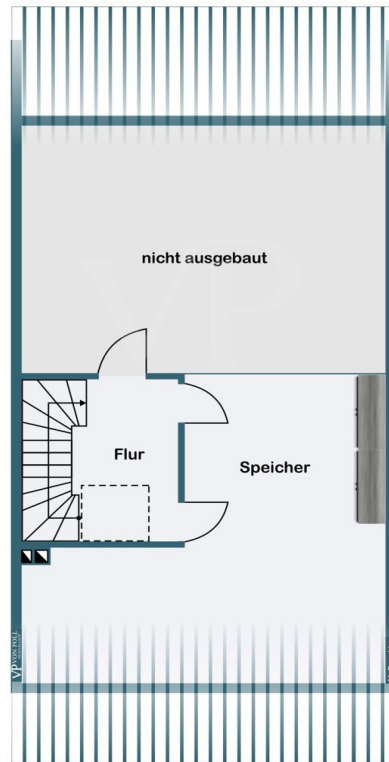
## Planos de planta







Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24015038 - 76275 Ettlingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)