

Ettlingen / Bruchhausen

Reizvolles Einfamilienhaus - kernsaniert - mit charmantem Garten

????????? ??????????: 24015040

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 785.000 EUR • ??????????: ca. 141 m² • ?????????: 6 • ??????? ??: 497 m²

???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24015040	????? ???????	785.000 EUR
????????????	ca. 141 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2015
????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1956	????????????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????????????	????????? ??????? ?????????????	134.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1956

??????? ???????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

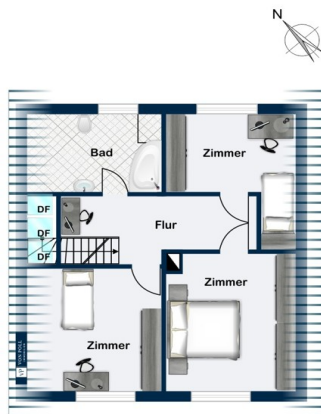
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

???????? ?????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

??????





Obergeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

??? ?????? ???????????

Hier erwartet Sie ein charmantes und individuell geplantes und vollständig renoviertes Einfamilienhaus, das sich auf einem ca. 497 m² großen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 141 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien. Das freistehende Einfamilienhaus Baujahr 1956, wurde im Jahr 2015 nach individueller Planung umgebaut und wärmetechnisch renoviert, wobei die Elektrik, Wasserleitungen und die Heizung auf den neuesten Stand gebracht wurden. Die ansprechende Raumaufteilung, die Auswahl der Materialien, sowie Ausstattung und Lage sprechen für sich. Ein Anbau aus dem gleichen Jahr, mit Dreifachverglasung der Fensterfront, erweitert den Wohnraum und bringt viel Helligkeit in den Wohnbereich. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Das Haus ist mit zwei großzügigen Tageslichtbädern ausgestattet. Das Badezimmer im Erdgeschoss überzeugt mit einem Doppelwaschbecken und einer begehbaren Dusche, während das Badezimmer im Obergeschoss mit einem Waschbecken, WC und einer komfortablen Eckwanne mit integrierter Dusche ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist die energetische Sanierung des Gebäudes, die nach KfW-Standards durchgeführt wurde. Dazu gehört ein 2003 erneuertes und gedämmtes Dach sowie eine ebenso gedämmte Fassade. Die Immobilie wird über eine umweltfreundliche Pellet-Zentralheizung beheizt und hat einen sehr geringen Primärbedarf. Zur Ausstattung gehören zweifach und dreifach verglaste Fenster, die nicht nur Wärmeeffizienz, sondern auch Lärmschutz bieten. Der Innenbereich wird durch mineralischen Putz an den Wänden und Parkett-Dielenböden ergänzt, die eine warme und einladende Wohnatmosphäre erzeugen. Für den Fuhrpark steht ein Carport zur Verfügung, der Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Der Außenbereich umfasst einen charmanten Garten, welcher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet., der Rückzug und Entspannung aber auch gesellige Stunden im Freien ermöglicht. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Ein Gartenhaus und ein Baumhaus bietet Spielfläche für Kinder. Diese Immobilie kombiniert durchdachtes Raumkonzept mit harmonischer Gestaltung sowie solide Bauweise und attraktive Ausstattung. Die umfassenden Modernisierungsarbeiten sorgen dafür, dass sich das Objekt heute in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Interessenten, die eine gut erhaltene und modern ausgestattete Immobilie in guter Lage suchen, sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Erleben Sie vor Ort, wie dieses Haus Ihre Ansprüche an ein freundliches und komfortables Zuhause erfüllen kann.

???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

????????????????? ??? ???? ?????

energetisch saniert nach kfW
2003 neues Dach gedämmt
2003 Fenster
2003 Fassade gedämmt
2015 Sanierung Strom, Wasser, Heizung (Pellet)
errechneter Jahres Primärenergiebedarf : 43,72 kWh/m²
2015 Anbau u Küchnefenster neu- 3fach verglast
2 Tageslichtbäder
Bad EG: Doppelwaschbecken, begehbare Dusche
Bad OG: Waschbecken, WC, Eckwanne mit Dusche
Gäste WC
Fenster: Holz zweifach- u. dreifach verglast
Rollläden mit Gurt
Decke DG: Holzverkleidet
Wände: mineralischer Putz
Holzboden: Parkett Dielen
idyllischer Garten mit Gartenhaus und Baumhaus
Terrasse
Markise
Holzdeck
Carport

??????? ???????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24015040 - 76275 Ettlingen / Bruchhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com