

Ettlingen

# Kernsaniertes Kulturdenkmal mit Loftcharakter im Herzen von Ettlingen

Número da propriedade: 23015043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 271 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 124 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23015043	Preço de compra	1.290.000 EUR
Área	ca. 271 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	6	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

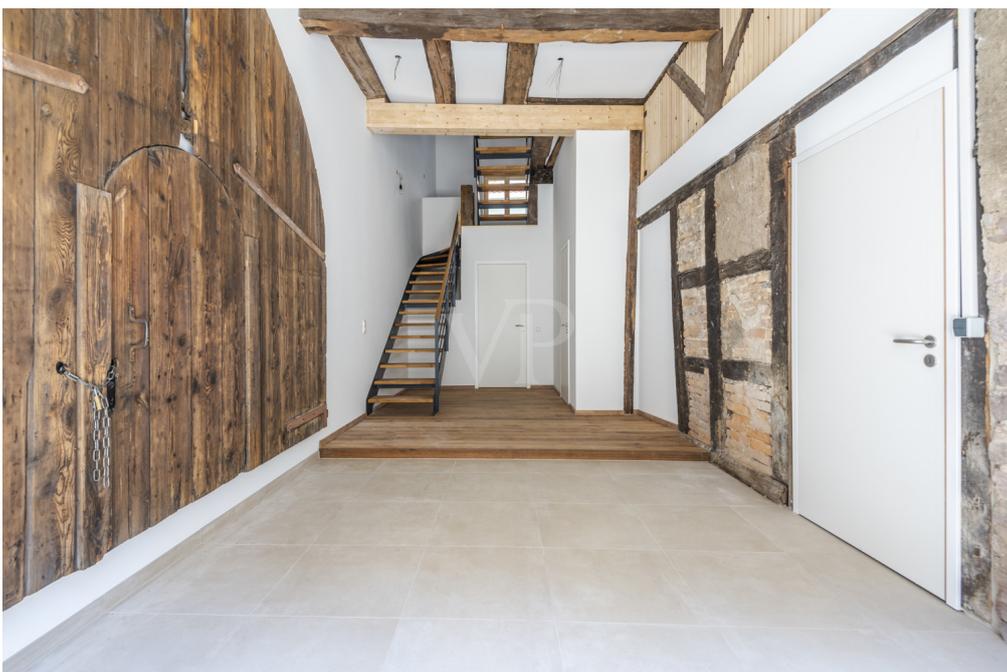
## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

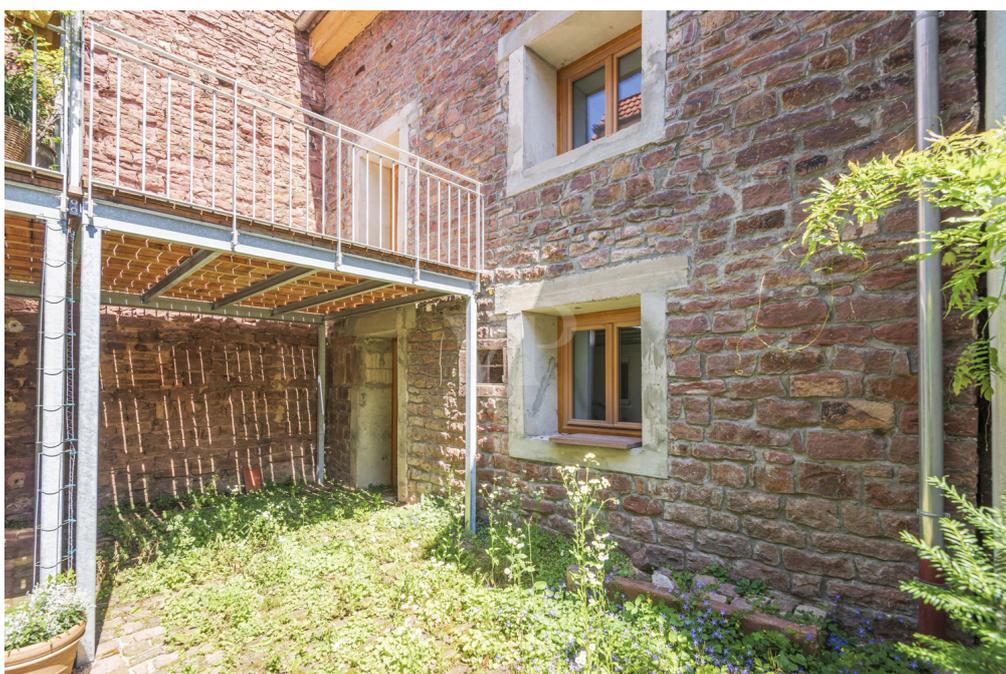
Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



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

Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> 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 Stadtkulisse, 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.

Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## Detalhes do equipamento

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...)

Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## Tudo sobre a localização

Mitten im Zentrum der Ettlinger Altstadt befindet sich diese beeindruckende Immobilie. Ettlingen ist das Tor zum Albatal 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.

Número da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## Outras informações

**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 da propriedade: 23015043 - 76275 Ettlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)