

# Exposé

## Wohnung in Ettlingen

### Etagenwohnung in Ettlingen



Objekt-Nr. **OM-321578**

#### Wohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Roswitha Hanewinckel

76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	407 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zum Kauf angebotene 3 Zimmer Eigentumswohnung incl. Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in Ettlingen/Neuwiesenreben. Das Haus wurde 1970 gebaut, wurde immer wieder saniert und bekam im Jahr 2006 einen neuen Heizkessel (Öl). Im Jahr 2016 wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt.

Ein breiter Aufzug, der demnächst behindertengerecht umgebaut wird, befördert Sie in das 3.Obergeschoss. Hier erwarten Sie sanierte 82 qm, verteilt auf 3 Zimmer. Die Raumaufteilung lässt kaum Wünsche offen. Durch den Flur haben Sie Zugang zu allen Zimmern und das innen liegende, vollkommen sanierte Badezimmer. Es erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine Küche inklusive Einbauten mit Miele Geräten. An den 2 Balkontüren wurden Fliegengitter-Schwingtüren angebracht, Küchen- und Schlafzimmerfenster haben ebenso Fliegengitter. Der zur Wohnung gehörende Keller mit eigenem Stromzähler bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragen-Stellplatz gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis eingeschlossen. Abgerundet wird das Angebot durch eine ruhige Hausgemeinschaft und einer sehr kompetenten Immobilienverwaltung.

## Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Öl

Energieausweis: Bedarfsausweis

Aufzug: 1

Fenster : Kunststoff weiß, Isolierglas

Anzahl Schlafzimmer: 2

Badezimmer: 1

Abstellraum: Kellerabteil, Fahrradkeller, Trockenraum

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert -und Maßangaben sind lediglich circa-Werte im Rahmen einer Vorabinformation. Der Anbieter übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben, diese beruhen auf vorliegenden Informationen des Eigentümers nach bestem Wissen und Gewissen. Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können nur Anfragen berücksichtigt werden, welche Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift, Telefonnummer und E-Mail enthalten. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht gemäß Vorgaben der europäischen Verbraucherrichtlinie (2011/83/EU), Fernabsatzvertrag § 312 c BGB u.a.

## Lage

Das überaus begehrte Stadtzentrum Ettlingen erreichen Sie in 10-15 Minuten Fußweg. Oder Sie fahren mit der Straßenbahn, die Haltestelle ist nur 5 Minuten von Ihrer Wohnung entfernt. Die ausgesprochen gute Infrastruktur und der wohnortnahe Erholungsbereich Albthal machen Ettlingen zu einem attraktiven Stadtbezirk. Auch die A5 ist in nur 5 Minuten zu erreichen.

Die zentrale Lage des Objekts sorgt für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und somit für ein schnelles und bequemes Erreichen aller Stadtteile in Ettlingen, Karlsruhe und Umgebung. Restaurants, Bildungseinrichtungen, medizinische

Versorgungseinrichtungen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe und lassen sich in wenigen Minuten erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Ausblick

# Exposé - Galerie



Balkon Ausblick



Arbeits- oder Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Schlafzimmer



Arbeits- oder Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer



Schlaf- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

