

Exposé

Wohnung in Ettlingen

Von Privat: Modernisierte zentrumnahe 3 Zimmer Wohnung!



Objekt-Nr. OM-324438

Wohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
Waldemar Fischer

Schleinkoferstr. 21
76275 Ettlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.06.2025
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	75,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

- Moderne 3 Zimmer Wohnung
- Erdgas Heizungsanlage mit Solaranlagenkombination aus dem Jahr 2019
- Bad mit neuen Wasserleitungen aus dem Jahr 2021
- Gäste WC
- Neue 3-fach verglaste Fenster aus dem Jahr 2021
- Neue Elektrik Verkabelung (2014)
- Neue hochwertige Innen-Türen von JELD-WEN aus dem Jahr 2021 (Keine billigen Baumarkt Türen!)
- Neue hochwertige Wohnungseingangstür aus dem Jahr 2021
- Neues saniertes Dach mit hoher Dämmwirkung aus dem Jahr 2019
- Hochwertige Fliesen im Flur, Küche und Bad
- Laminat Boden in allen Räumen
- Wohnzimmer mit Steinwand ausgestattet und mit Aussparung für Fernseher
- Große Einbauküche mit freistehenden Doppelkühl-/gefriereschrank
- Spülmaschine (2021), Herd(2021), Keramikspülbecken(2021), Backofen (2014)
- Balkon mit elektrischer Markise (2022)
- Kellerraum + Dachspeicher
- Tiefgarage oder Stellplatz gegen Aufpreis verfügbar
- 3. OG ohne Aufzug, dadurch spart man sich viel an monatlichen Nebenkosten und zukünftigen Reparaturen
- Bezugsfrei ab: 01.06.2024

Eine seltene Chance eine Wohnung in Stadtnähe zu erwerben, mit top Lage und in einem modernisierten Zustand!

Die Wohnung wurde mit dem Ziel, auf lange Zeit darin zu leben, renoviert und saniert, jedoch erfüllen wir uns ein Lebenstraum ein Haus zu kaufen und müssen nun, die mit Liebe renovierte Wohnung, verkaufen.

Die Ausstattung kann als gehoben angesehen werden und ohne jeglichen Renovierungsstau! Man zieht in eine gemachte Wohnung ein und muss nichts weiter machen, außer Möbel aufzustellen. Auch die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und der Stauraum in den zahlreichen Schränken ermöglicht das Verstauen jeglicher Geräte, die man in einer Küche brauchen könnte.

Der Balkon ist aus dem Kinder-/Arbeitszimmer und Wohnzimmer verbunden. Ein nettes Frühstück oder ein entspannter Abend bei Sonnenschein. Es ist eine elektrische Markise installiert, um im Sommer sich vor zu viel Sonne schützen zu können.

Auf Wunsch kann ein Stellplatz für 10.000 Euro oder ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz für 20.000 Euro erworben werden.

Da es ein Privatverkauf ist, entfällt die Provision für einen Makler, was bei 3,57% ca. 12850 Euro Ersparnis bedeutet!

Ausstattung

Ein wichtiger Punkt des Energieausweises wurde bereits getätigt, was im Energieausweis nicht direkt reflektiert wird, da es eine Einzelmaßnahme einer Wohnung war: Die alten Fenster wurden mit energieeffizienten 3-fach verglasten Fenstern im Jahr 2021 getauscht! Kein Wärme Verlust wegen undichten Fenstern!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Ettlingen. Die S-Bahn ist in 5 Minuten fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie einen Penny, Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Cafés und die Innenstadt. Außerdem gibt es ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte und eine Bibliothek.

Das Schulzentrum ist nicht weit entfernt, was für Familien eine Bestlage bedeutet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

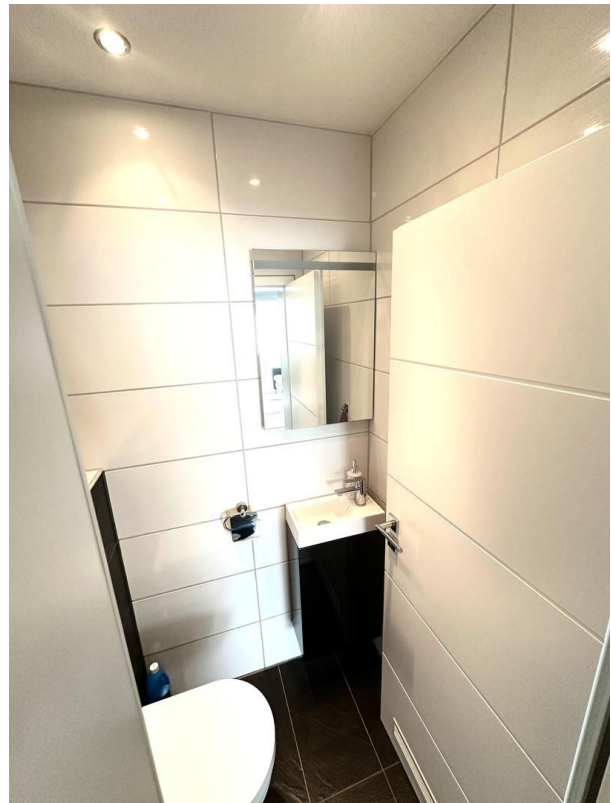
Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENIORAL LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLÜSSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLUNGS-
QUALITÄT ODER GENÄUHEIT DER ABMESSUNGEN.

Grundriss Wohnung