

Ettlingen

\* BIETERVERFAHREN \* Historische Stadtvilla in  
Ettlingen Mindestgebot EUR 999.999,-

Property ID: 25015013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 999.999 EUR • LIVING SPACE: ca. 380 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 780 m<sup>2</sup>

Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## At a glance

Property ID	25015013	Purchase Price	999.999 EUR
Living Space	ca. 380 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	14	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1900		
Type of parking	2 x Garage		

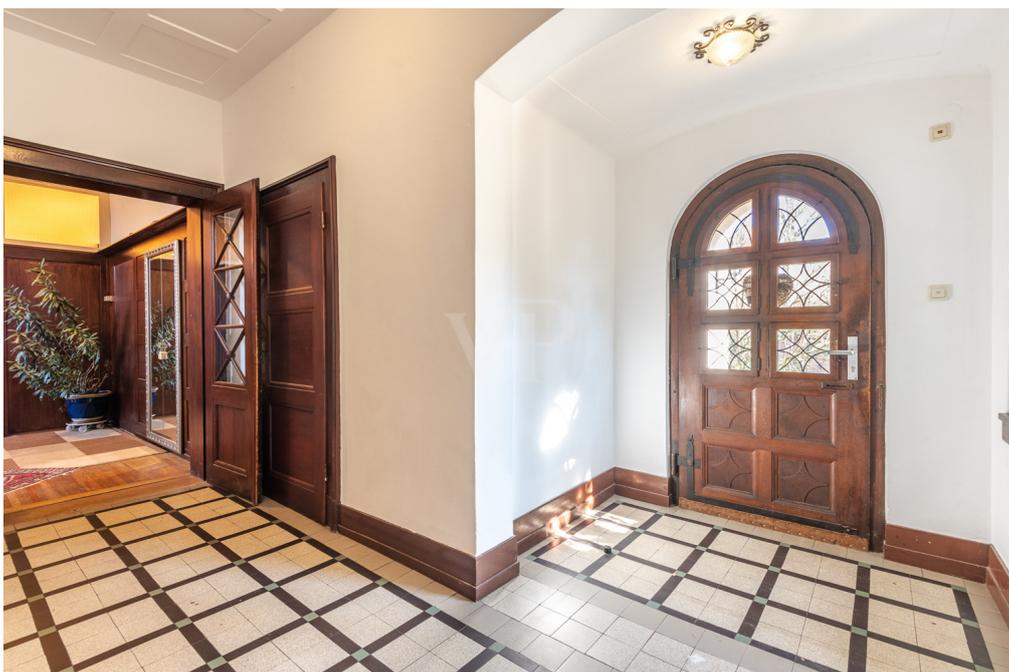
Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Oil		

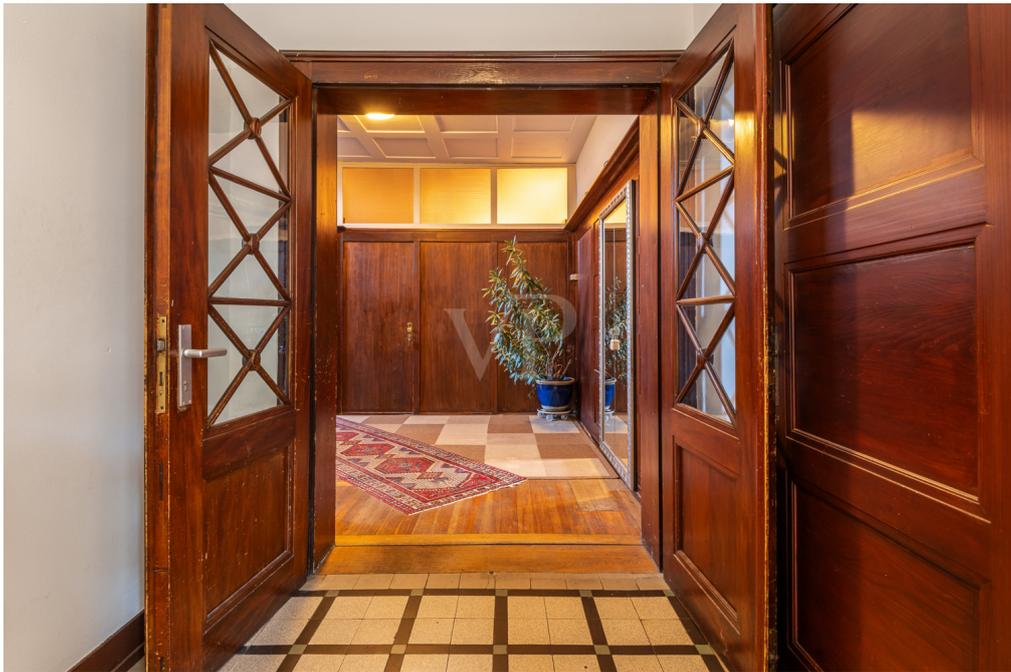
Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



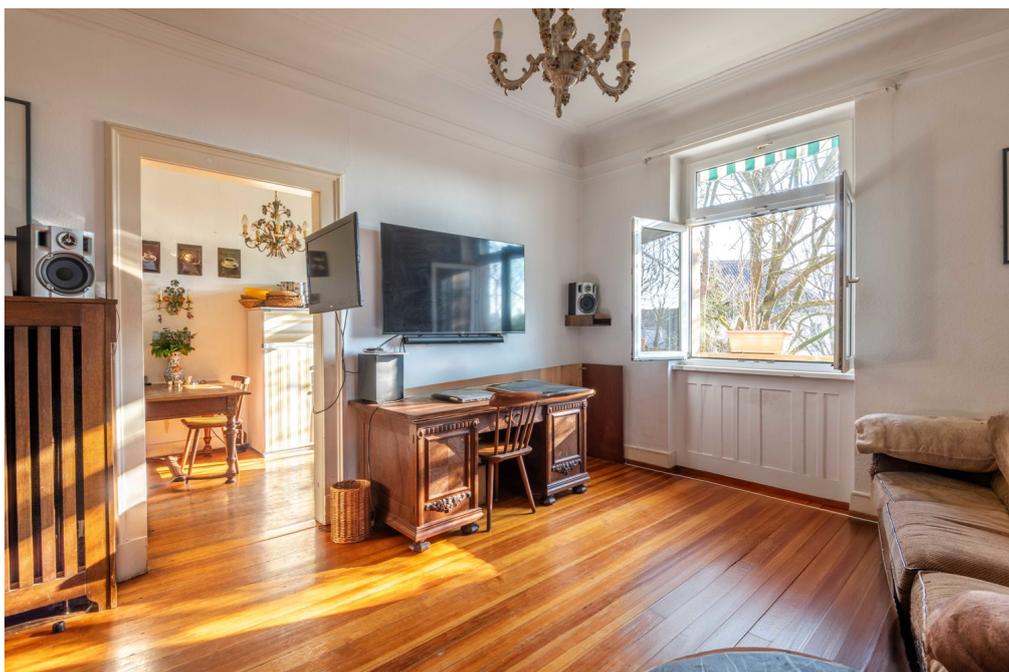
Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

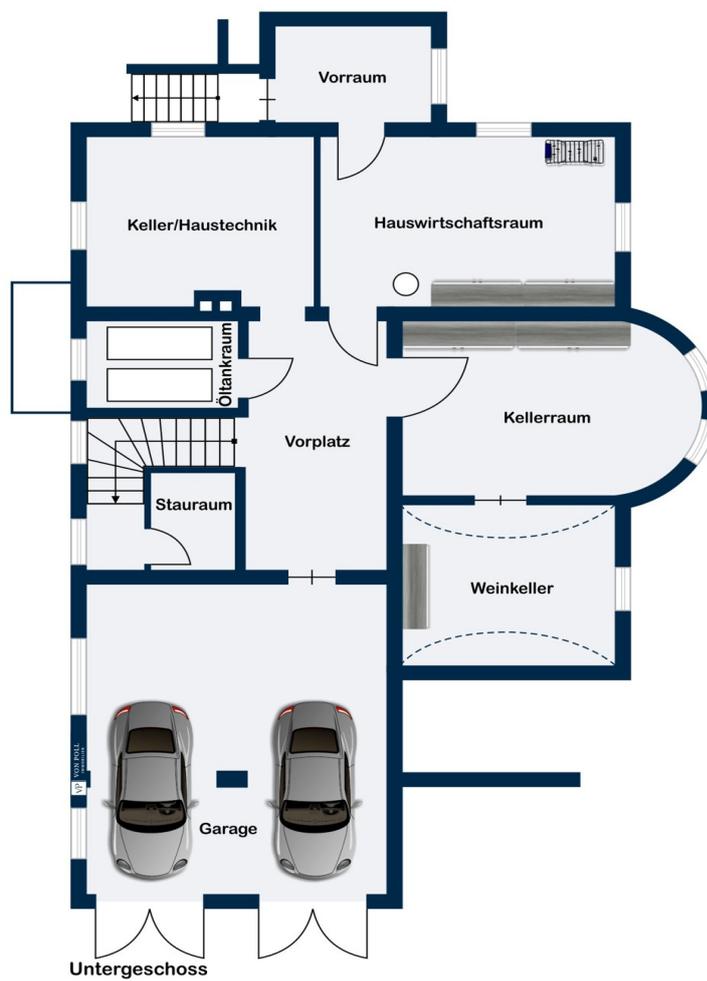
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

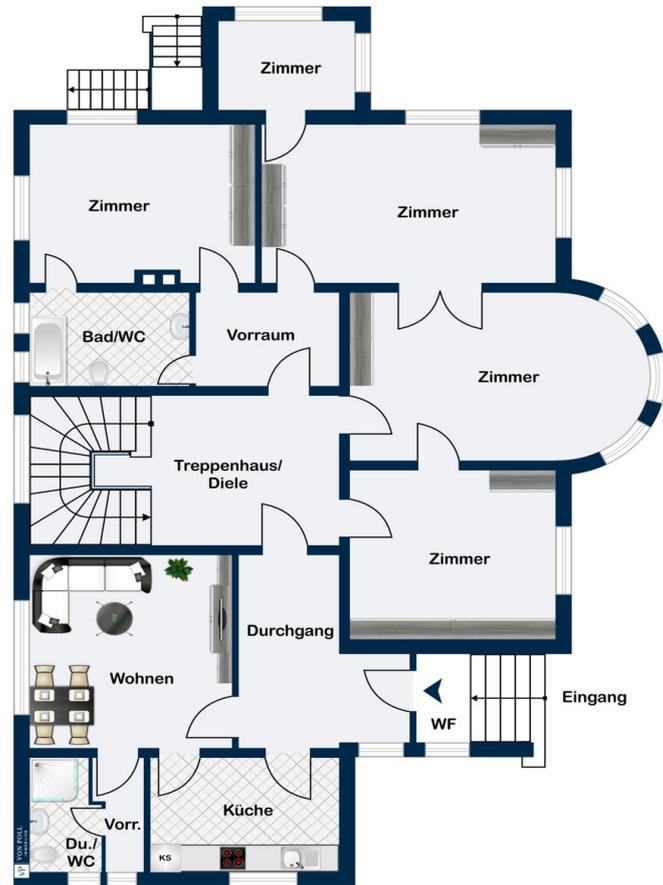
T.: 0800 - 333 33 09

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

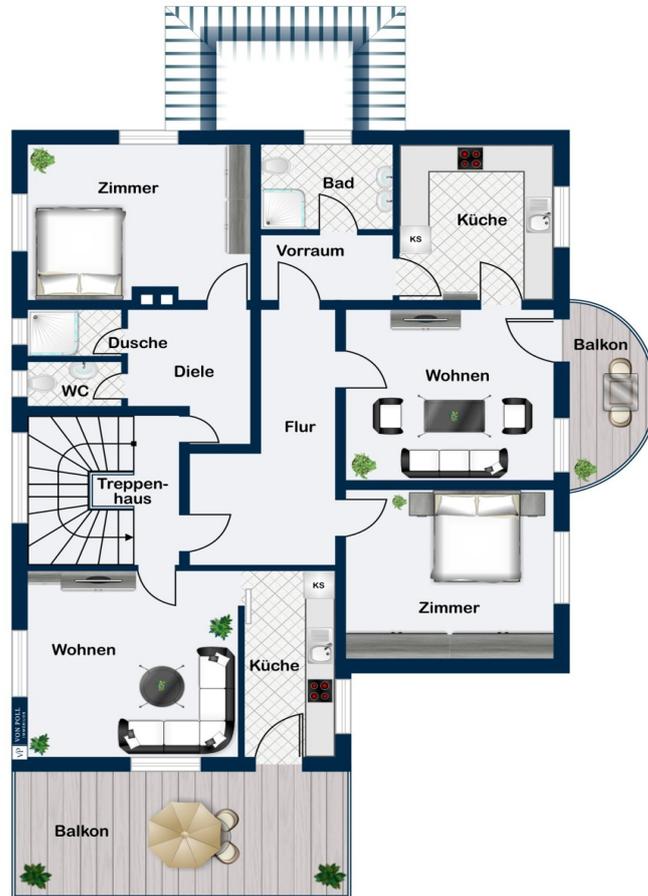
Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## Floor plans

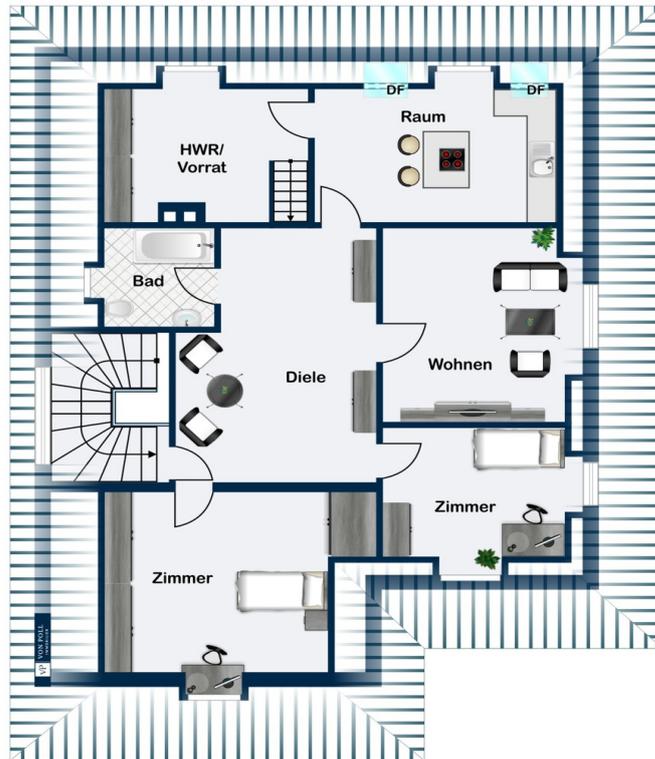




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## A first impression

BIETERVERFAHREN: Mindestgebot EUR 999.999,- Historische Stadtvilla:  
Kulturdenkmal mit Potential und Blick über Ettlingen Das im Jahr ca. 1900 errichtete Anwesen beeindruckt durch seinen historischen Charme, der sich in stilvollen Details wie kunstvollen Stuckverzierungen, zweifach verglasten Holz-Sprossenfenstern und doppelflügigen Holztüren mit Glaseinlagen zeigt. Das Objekt befindet sich in der begehrten Wohngegend von Ettlingen, im Stadtteil Vogelsang, und beeindruckt durch seinen historischen Charme sowie seine denkmalgeschützte Fassade. Die Immobilie umfasst eine Wohnfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> auf einem ca. 780 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die insgesamt vierzehn Zimmer bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und lassen viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das zweigeschossige, unterkellerte Massivhaus zeichnet sich durch ein Walmdach mit einem halbrunden Ständerker und einem rechteckigen Altan aus. Die Fassade ist verputzt und wird durch Sandsteingliederungen verziert. Besonders hervorzuheben sind die kunstvollen Stuckverzierungen an den Decken sowie die kassettierte Traufe mit Zahnschnitt und Eierstab. Die Immobilie ist in ihrer Struktur bereits in vier separate Eigentumswohnungen und eine Büroeinheit aufgeteilt. Diese Aufteilung bietet sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten optimale Voraussetzungen. Im Inneren beeindrucken die großzügigen Räume mit nostalgischem Flair. Doppelflügige Holztüren mit Glaseinlagen und zweifach verglaste Holz-Sprossenfenster tragen zum besonderen Ambiente bei. Die übergroße Raumhöhe, der Echtholzparkettboden sowie die Holzvertäfelungen unterstreichen den historischen Charakter des Hauses. Der Fliesenboden in den Feuchträumen sowie der Kaminofen im Dachgeschoss, der an kühlen Tagen ein wohliges Ambiente schafft, bieten zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Plus ist die innenliegende Doppelgarage ,die Schutz für Ihre Fahrzeuge bietet sowie weiterer Stauraum für diverse Zwecke. Der Garten bietet Raum für eigene Gestaltung und Gelegenheit zur Erholung im Freien. Der Gesamtzustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, was jedoch investitionswilligen Käufern die Möglichkeit bietet, das Anwesen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig den charakteristischen Charme der denkmalgeschützten Bausubstanz zu erhalten. Wie bei denkmalgeschützten Objekten üblich, wird aufgrund der Denkmaleigenschaft kein Energieausweis benötigt. Diese Immobilie spricht all jene an, die den Charme eines denkmalgeschützten Hauses zu schätzen wissen und bereit sind, die örtlichen Gegebenheiten in vollen Zügen zu nutzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Rarität im begehrten Ettlinger Stadtteil Vogelsang zu erwerben und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. BIETERVERFAHREN: Mindestgebot:

999.999,- € Diese historische Stadtvilla mit Potential, wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Karlsruhe/Durlach im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis in Höhe von EUR 999.999,00 nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen. **BESICHTIGUNG:** Am Samstag, den 24.05.2025 haben alle gelisteten Interessenten die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen. Bei dieser Besichtigung erhalten Sie von uns ein Exposé des Objekts (inklusive Grundriss). **SCHRIFTLICHES ANGEBOT:** Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 30.06.2025 per mail an: E-Mail: [Karlsruhe@von-poll.com](mailto:Karlsruhe@von-poll.com) Anschrift: Firma von Poll Immobilien Rittnertstraße 5 76227 Karlsruhe Hinweis: nach Fristablauf sind keine Gebote mehr möglich! **NOTARVERTRAG:** Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## Details of amenities

- Denkmal nach § 2 (Kulturdenkmal) Denkmalschutzgesetz mit historischem Charme
- Begehrte Lage im Wohngebiet Vogelsang
- Villa mit Einfriedung, Treppe und Garten
- zweigeschossiger Massivbau unter Walmdach mit halbrundem Ständerker und rechteckigem Altan
- bereits aufgeteilt in vier Wohnungen und eine Büroeinheit
- Fassade verputzt mit Sandsteingliederung
- kassettierte Traufe mit Zahnschnitt,
- Blendlünetten und Eierstab, um 1910
- verbesserte Hausinstallation (Stand 1960er Jahre)
- Gemütliche Wohnräume mit nostalgischem Flair
- Holz Sprossenfenster (zweifach verglast)
- teilweise Holzfenster mit Einscheibenverglasung
- teilweise Fenstererneuerung 1988
- doppelflügige Holztüren mit Glaseinlagen
- übergroße Raumhöhe
- Echtholz Parketboden, Pitchpine Bohlen
- Fliesenboden
- dekorative Holzvertäfelungen
- Kaminofen im Dachgeschoss
- Dachspitz ist ausbaufähig
- Decke mit kunstvollen Stuckverzierungen
- Doppelgarage
- weitere Stellplätze im Innenhof

Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## All about the location

In der Topwohnlage von Ettlingen befindet sich dies schöne, denkmalgeschützte Villa. Mitten im Gebiet Vogelsang, unterhalb dem historischen Bismarckturm. Die Lage ist einzigartig und vielfältig: exponiert, ruhig und grün! Das perfekte Zuhause am Vogelsang von Ettlingen lässt keine Wünsche offen und bietet Komfort und alle Annehmlichkeiten eines zeitlosen Standorts herrliche Anwesen. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden und fußläufig erreichbar. 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.

Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## Other information

**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.

Property ID: 25015013 - 76275 Ettlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)