

Ettlingen / Ettlingenweiler

# Einfamilienhaus – nachhaltig, einzigartig mit Naturteich und parkähnlichem Grundstück - Ettlingenweiler \* Bieterverfahren \*

VP azonosító: 26015012



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

VÉTELÁR: 1.900.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 3.614 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

## Áttekintés

VP azonosító	26015012	Vételár	1.900.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Hálósobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2020		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.06.2031
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	14.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

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

**VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler**

## **Az also benyomás**

**BIETERVERFAHREN : Mindestgebot EUR 1.900.000,-**

**Juwel im Grünen: Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten und Naturteich**  
Dieses Einfamilienhaus in einem Landschaftsschutzgebiet, bietet anspruchsvolles Wohnen im Einklang mit modernster Haustechnik und nachhaltigen Baukonzepten. Das Objekt wurde 2020 als Öko Haus von Baufriz- Hausbau Manufaktur fertiggestellt und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale, durchdachte Details und erfüllt höchste Ansprüche an ökologisches, schadstofffreies Wohnen. Sie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> Fläche, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und naturnahe Lebensqualität verspricht.

Das Haus verfügt über drei geräumige Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete, stilvolle Badezimmer, wodurch ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen geschaffen wird. Die offene Küche ist nach modernsten Standards gestaltet und überzeugt mit klaren Linien und natürlichen Materialien. Sie ist mit einer großen Fensterfront versehen, die angenehme Lichtverhältnisse schafft und einen herrlichen Blick in den umliegenden Garten ermöglicht. Sie bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um kulinarische Erlebnisse gemeinschaftlich genießen zu können. Hochwertige Geräte und durchdachte Ausstattung ergänzen das Angebot.

Die energetische Ausstattung entspricht höchsten Standards: Eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer modernen Wärmepumpe sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für Nachhaltigkeit. Die Wände sind gedämmt und die Holzfenster sind 3-fach isoliert, sodass ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima gewährleistet wird. Zusätzliche Verdunkelungsmöglichkeiten und Insektenschutz sind ebenso integriert wie außenliegende Jalousien mit Elektromotor, Rolläden mit Lichtsensorik sowie Insektenschutzrollos.

Die Außenanlagen begeistern mit einer soliden Einfriedung, einer Natursteinmauer und einem Gartenhaus für Werkzeuge. Der weitläufige Garten ist parkähnlich angelegt und wird durch einen großen Naturteich bereichert. Zwei Mähroboter pflegen den Rasen, der sich bis an den Uferbereich erstreckt. Freisitze und mehrere Stellplätze sowie eine Garage bieten praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Nachhaltigkeit ist nicht nur beim Bau, sondern auch im Betrieb des Hauses Programm: Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert eigenen Strom, zwei Akkus mit jeweils 10 kW Kapazität sichern die Versorgung. Für effiziente Wassernutzung stehen Ihnen zwei Zisternen mit jeweils 8 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zur Verfügung.

Innen überzeugt die offene Raumgestaltung, eine hochwertige Eichenholztreppe und stimmungsvolle LED-Einbauleuchten, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Die neuesten technischen Standards werden durch das Gira Bussystem mit Videofunktion und Überwachung sowie die neue Verkabelung und Bustechnik erfüllt. Für E-Mobilität ist eine Drehstromdose für das Elektroauto bereits vorhanden.

Dieses einzigartige Haus vereint innovative Technik, hochwertige Baumaterialien und großzügiges, modernes Wohnen in Einklang mit der Natur. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck zu verschaffen.

**BIETERVERFAHREN : Mindestgebot EUR 1.900.000,-**

**Am Samstag, den 30.05.2026 (alternativ bei schlechtem Wetter Samstag den 6.06.2026) haben alle gelisteten Interessenten die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen.**

**SCHRIFTLICHES ANGEBOT:**

Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 30.07.2026 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.

**VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler**

## **Részletes felszereltség**

**Öko / Plus Energie Haus von Baufritz- Hausbau Manufaktur**

- komplett ökologisch (keine Giftstoffe)
- Holzfenster 3-fach isoliert
- Außenjalousie mit Elektromotor
- Insektenschutzrollo
- Rolladen elektrisch/ nach Lichteinstrahlung
- zusätzl. Verdunkelung und Insektenschutz
- große Schiebetüren zur Terrasse
- zwei Balkone
- Böden: massive Landhausdielen - Eiche gekalkt, Fliesen
- Innentreppe: Eiche
- Wände gedämmt
- LED Einbauleuchten
- offene Küche
- neue Verkabelung und Bustechnik
- Gira Bussystem mit Video / Überwachung
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe im Haus
- Photovoltaikanlage,
- Solaranlage mit über 12KW max. Leistung
- 2 Speicher/ Akkus a 10kw im Keller
- 2 Zisternen (8 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen)
- Einfriedung Natursteinmauer
- Gartenhaus für Werkzeuge und andere Gartenutensilien
- Naturteich
- 2 Mähroboter
- Garage
- Freiplätze auf dem Anwesen
- Freisitze
- Drehstrom für Elektroauto

**VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier**

## **Minden a helyszínrol**

**Ettlingen ist eine große Kreisstadt an der Alb, am Fuße des Schwarzwaldes und in der Nachbarschaft von Karlsruhe gelegen. Sie genießt mit der historischen Altstadt, den mittelalterlichen Gassen und einer lebendigen Fußgängerzone ein beachtliches Ansehen als Ort mit Flair und hohem Wohnwert. Die perfekte Infrastruktur sowie die günstige Verkehrslage mit eigenem Autobahn-Anschluss geben Ihnen die Möglichkeit per Bahn, Auto oder auch zu Fuß flexibel zu sein. Einkaufsmöglichkeiten sind mehr als genügend vorhanden. Ettlingen verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und bietet viele kulturelle Highlights. In verschiedenen Vereinen haben Sie Möglichkeiten der sportlichen und gesellschaftlichen Freizeitbeschäftigung.**

**Ettlingen-Ettlingenweier, ist der wunderschöne Edelvorort und unmittelbar angrenzender Stadtteil der großen Kreisstadt Ettlingen. Teilweise mit Häusern aus dem 16. Jahrhundert. Neben Kindergarten und Grundschule im Ort befinden sich weiterführende Schulen in Ettlingen-Stadt, welche gut mit Bus oder Fahrrad zu erreichen sind. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls vor Ort.**

**Die letzten 3 Oberbürgermeister haben sich für diesen Wohnort entschieden.**

**VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Klaus Hemetsberger**

---

**Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe**

**Tel.: +49 721 - 62 68 42 0**

**E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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