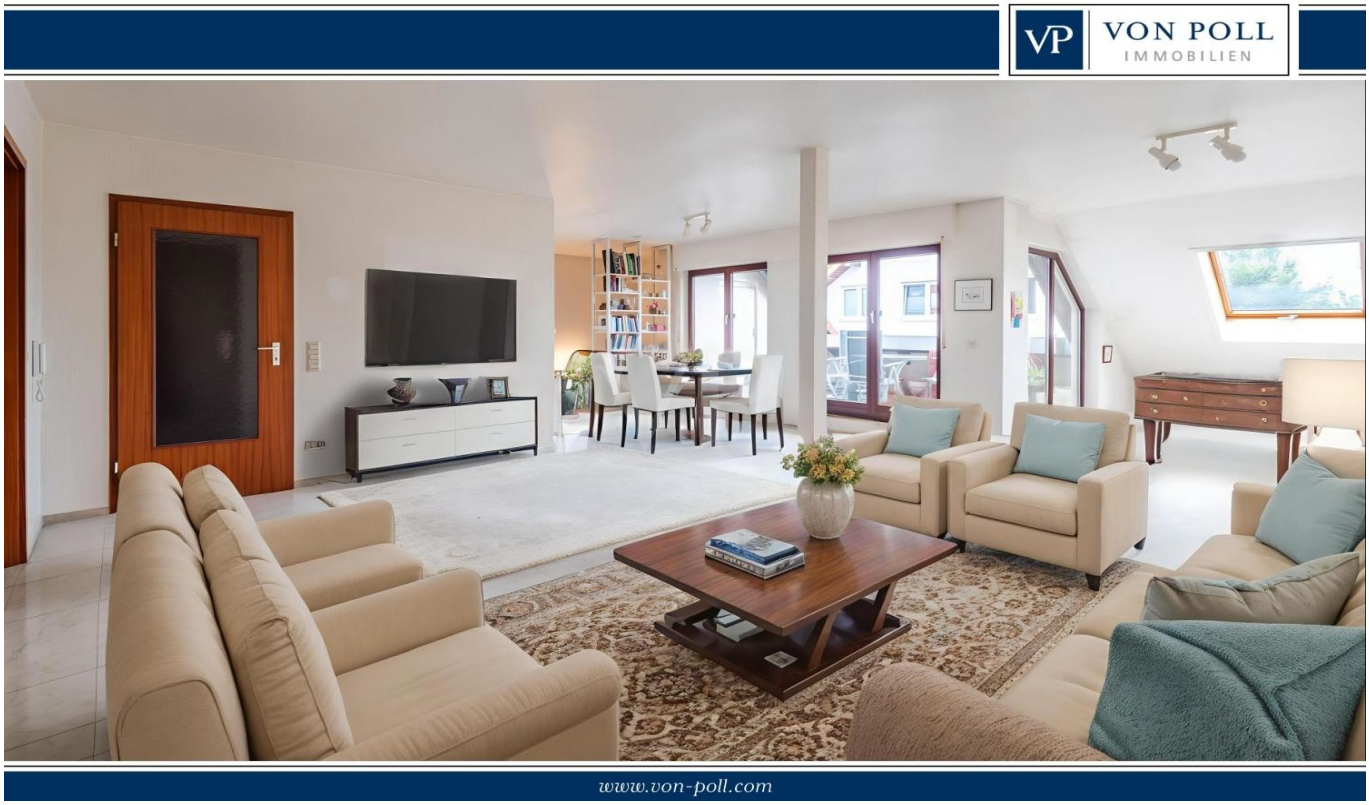
Ettlingen / Spessart

Helle 4 Zi-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Garage Ettlingen / Spessart

CODICE OGGETTO: 25015022



PREZZO D'ACQUISTO: 409.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m^2 • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25015022
Superficie netta	ca. 140 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	409.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 28 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.11.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	92.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

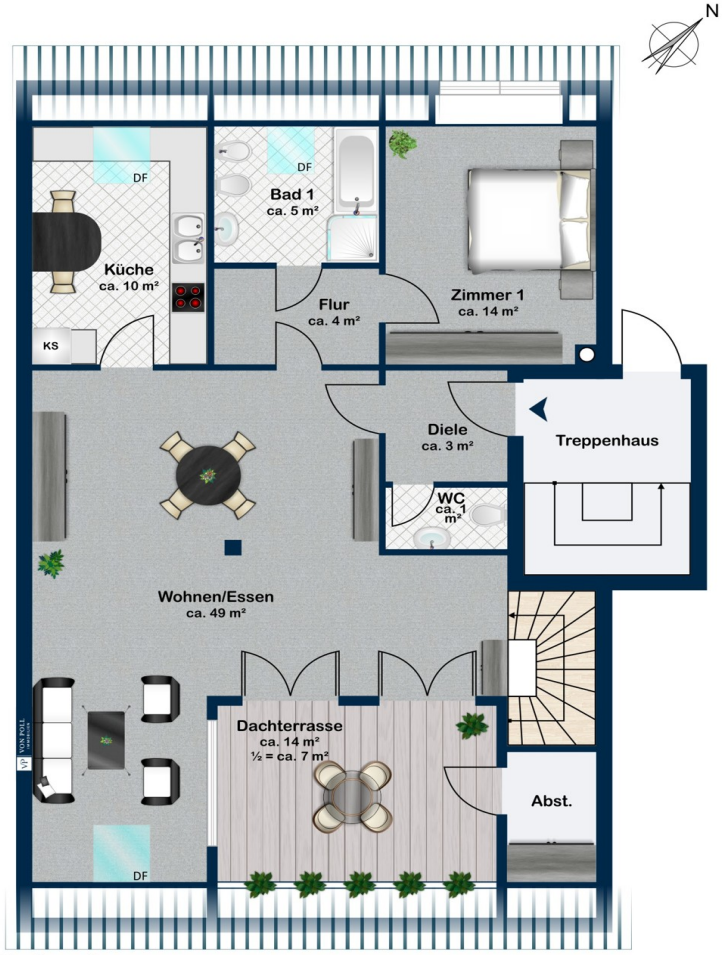
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

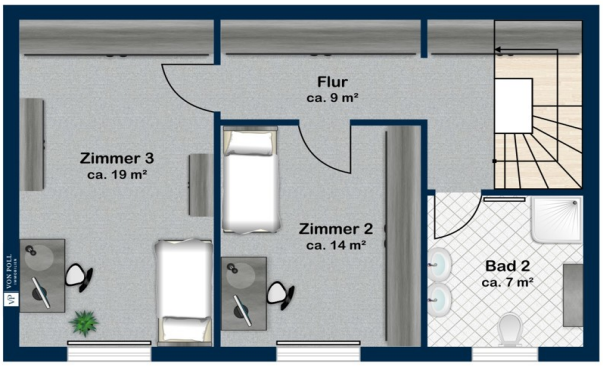
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

Planimetrie



Dachgeschoss



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

Una prima impressione

Diese großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet Platz für individuelle Wohnträume. Das Baujahr des Gebäudes aus dem Jahr 1991 zeugt von solider Bauweise, sodass hier eine gute Basis für eine individuelle Gestaltung geschaffen ist. Die Immobilie wurde 2017 mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet.

Das Objekt besticht durch seine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern und 2 Tagslichtbädern auf zwei Etagen. Eine große Dachterrasse / Loggia mit Abstellraum lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein und bietet einen schönen Ausblick in die umliegende Natur und die perfekte Möglichkeit zum Grillen mit Blick auf den Wald. Die elektrische Markise sorgt dabei für angenehmen Schutz vor Sonne und Regen.

Diese helle Wohnung ist renovierungs bedürftig, was Ihnen alle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, Ihren eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Eine Einbauküche ist vorhanden und bietet Platz für kulinarische Kreationen sowie eine Sitzgelegenheit. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Teppich ausgestattet, die Küche und die Bäder je mit pflegeleichten Fliesen. Die beiden weißen Tageslichtbäder sind sehr großzügig, bieten Komfort und sind funktional gestaltet.

Besonders hervorzuheben ist noch der großzügige Hobbyraum im Untergeschoss, der noch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. z. B. für Ihre Modelleisenbahn oder für andere Hobbies. Der Dachspitz als Sondereigentum bietet zusätzlichen Stauraum. In der Garage mit Kipptor können Sie Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterstellen .

Die Wohnung befindet sich in einem 4 Parteienhaus in ruhiger und naturnaher Lage, die zum Entspannen und Erholen einlädt. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in der Natur.
Die Wohnung ist mit dem Auto 10 Minuten von Ettlingen und 20 Minuten vom Karlsruher Stadtzentrum entfernt. Mehrere Flughäfen sind mit dem Auto bestens erreichbar: Baden-Baden (40 Min.) Stuttgart (60 Min.) und Frankfurt (80 Min.)

Wir freuen uns Ihnen diese schöne Maisonette-Wohnung vorstellen zu können.

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Fenster: Holz . Doppelverglsdung, Kunststoff Doppelverglasung
- Rolladen, manuel bedienbar
- großer Wohn- und Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- 2 Tageslichtbäder
- 1 Gäste-WC
- Heizung (2017)
- Dachterrasse / Loggia
- elektrische Markise
- Abstellraum Dachterrasse
- Böden: Teppich und Fliesen
- großer Hobbyraum im UG,
- Dachspitz (Sondereigentum)
- schöne ruhe Lage
- naturnah
- separate Garage mit Kipptor

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

Tutto sulla posizione

Ettlingen ist eine Stadt in Baden-Württemberg, etwa 8 Kilometer südlich von Karlsruhe gelegen. Sie ist nach Karlsruhe und Bruchsal die drittgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.
Die Stadt Ettlingen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Auto in der Innenstadt von Ettlingen. Dort finden Sie weitere Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Der Autobahnanschluss zur A5 ist in 12 Minuten zu erreichen.

Diese Immobilie befindet sich in Spielstraße in einer äußerst attraktiven Lage in Spessart, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, die in nur wenigen Gehminuten erreicht werden können, was diese Gegend besonders familienfreundlich macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt, was schnellen Zugang zu den umliegenden Stadtgebieten ermöglicht. Dadurch wird eine bequeme und umweltfreundliche Mobilität gewährleistet, ideal für Berufspendler und Freizeitaktivitäten.

Ebenfalls von Bedeutung ist die gute Erreichbarkeit des nächstgelegenen internationalen Flughafens Stuttgart, der sich in einer komfortablen Entfernung befindet und somit schnelle und unkomplizierte Reisen ins Ausland ermöglicht.

Die Nähe zu wichtigen Autobahnen bietet zudem eine hervorragende Individualmobilität. In wenigen Minuten erreichen Sie die A5, was Ihnen Flexibilität und Unabhängigkeit im täglichen Pendelverkehr und für längere Reisen sichert.
Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch ihre ideale Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und hervorragender Anbindung aus.

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 92.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODICE OGGETTO: 25015022 - 76275 Ettlingen / Spessart

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com