

Ettlingen – Vogelsang

# Großzügiges Architektenhaus mit ELW und Blick ins Grüne - Ettlingen / Vogelsang \*

## BIETERVERFAHREN \*

Codice oggetto: 25015030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 999.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 329 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 602 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

- 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: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25015030                             |
| Superficie netta    | ca. 329 m²                           |
| Vani                | 10                                   |
| Bagni               | 6                                    |
| Anno di costruzione | 1985                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 999.999 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 192 m²                                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 151.50 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.08.2035  | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

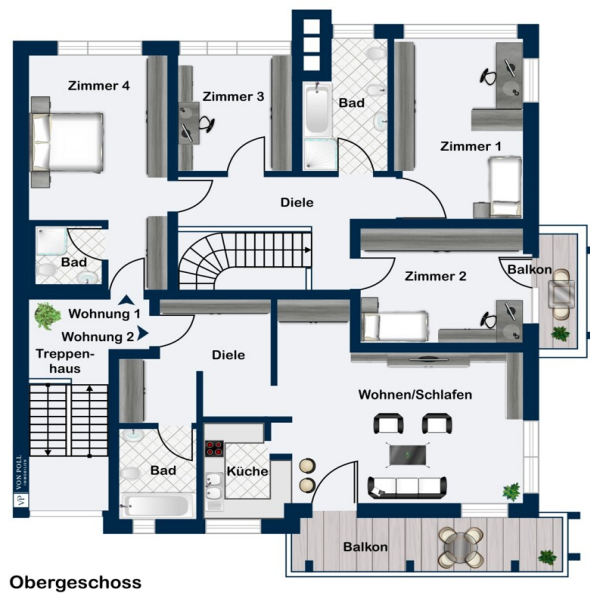
T.: 0721 6268 42 0

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

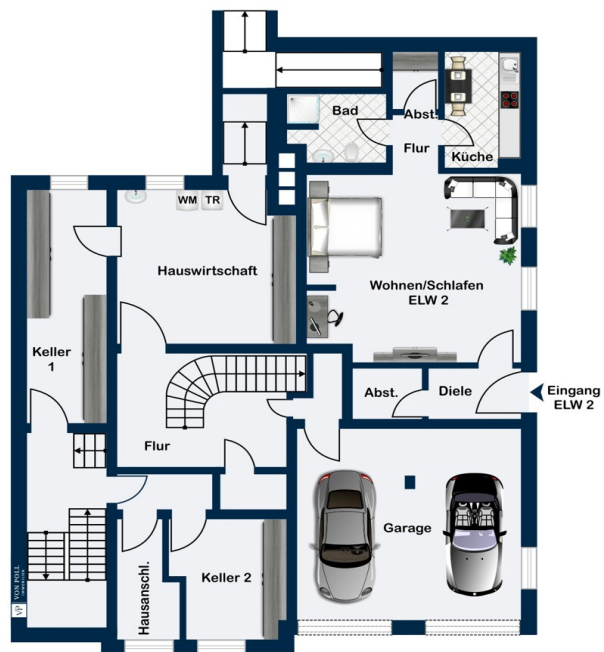
Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## Planimetrie

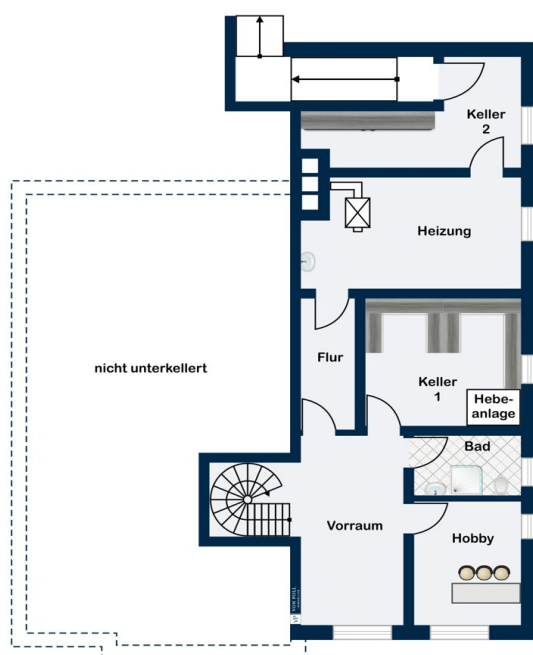




Obergeschoss



Untergeschoss U1



Untergeschoss U2

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: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## Una prima impressione

In einer bevorzugten Wohnlage präsentiert sich dieses großzügige Architektenhaus aus dem Baujahr 1985, das mit einer Wohnfläche von ca. 329 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 602 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Raum für Ihre Familie bietet. Die Immobilie verfügt insgesamt über zehn Zimmer und sechs Bäder und eignet sich somit ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder für verschiedene Nutzungskonzepte. Hier bieten sich zwei Einliegerwohnungen zur Vermietung an.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die großzügige Raumaufteilung auf, die durch großflächige Fensterflächen zusätzlich unterstrichen wird. Das Erdgeschoss ist mit hochwertigen Travertinfliesen und Solnhoferplatten ausgestattet, die ein elegantes und wertbeständiges Ambiente schaffen. Im Obergeschoss sorgen sowohl Parkett- als auch Teppichböden für ein angenehmes Wohngefühl. Die offene Raumgestaltung ermöglicht flexible Einrichtungsmöglichkeiten und stellt helle Räume zur Verfügung, in denen sich das tägliche Leben optimal entfalten kann.

Ein Highlight des Hauses ist der weite, unverbaubare Blick ins Grüne, der in mehreren Wohnbereichen durch große Fenster und Schiebetüren erlebbar wird. Der komplett verglaste Wohnbereich öffnet sich zum Garten und vermittelt ein naturnahes Wohngefühl. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt in den Wintermonaten für behagliche Stunden und unterstreicht das wohnliche Flair der Immobilie.

Die Ausstattung umfasst Holzfenster mit 2-fach-Verglasung, Rollläden sowie eine durchdachte Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, die das Haus effizient und komfortabel beheizt. Die Bäder sind funktional gestaltet und verteilen sich auf alle Ebenen des Hauses, wodurch ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre gewährleistet ist. Die Decken im gesamten Haus sind mit Holz verkleidet, eis weiß gestrichen, und tragen zum angenehmen Raumklima bei.

Die Außenanlage bietet Platz für Freizeitgestaltung und Erholung im eigenen Garten. Der Zugang zur Doppelgarage befindet sich direkt am Grundstück mit direkten Hauszugang und gewährleistet komfortables Parken sowie weitere Stauraummöglichkeiten. Vor der Garage ist noch Platz für drei weitere Fahrzeuge.

Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Chance, individuelle Wünsche in Bezug auf Ausstattung und Gestaltung umzusetzen. Die gute Ausstattungsqualität liefert dafür eine solide Grundlage und lässt kreativen Spielraum für Modernisierungsmaßnahmen.

Zusammengefasst bietet dieses Haus mit großzügiger Raumaufteilung, Platz für Familien und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten eine attraktive Gelegenheit, in einer begehrten Wohnlage Ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu realisieren. Die Kombination aus

durchdachter Architektur, helle Räume und der weite Blick ins Grüne schafft beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.  
Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist vermietet.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Potenzialen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entsprechend Ihrer Lebensplanung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**BIETERVERFAHREN:** Mindestgebot: 999.999,- €

Dieses großzügige Architektenhaus wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Karlsruhe/Durlach im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem offenen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Wertschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis in Höhe von EUR 999.000,- € 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 11.10.2025 haben alle gelisteten Interessenten die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen.

**SCHRIFTLICHES ANGEBOT:**

Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 28.11.2025 per mail an: E-Mail: [Karlsruhe@von-poll.com](mailto:Karlsruhe@von-poll.com)  
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.

Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## Dettagli dei servizi

Boden: Travertinfliesen EG  
Solnhofer Platten  
Parkett und Teppichboden (OG)  
6 Bäder  
Holzfenster 2-fach verglast  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss  
großflächige Fensterflächen  
unverbaubarer Blick in Grüne  
große Glas - Schiebetüren  
Rolladen  
Decke: Holzverkleidung  
offene, großzügige Raumgestaltung  
Kamin  
Flachdach  
4 Balkone  
Terrasse  
Doppelgarage  
3 Stellplätze vor dem Haus  
Einliegerwohnung Wohnen 2 (ELW 1) Leerstand  
Einliegerwohnung (ELW 2) vermietet

**Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang**

## Tutto sulla posizione

In der Topwohnlage von Ettlingen Vogelsang befindet sich diese beeindruckende Immobilie. Ettlingen ist das Tor zum AlbtaI und liegt ca. 10 km südlich von Karlsruhes Zentrum entfernt. Eine Stadt mit Tradition, Stil und Charme, in der Natur- und Kunstliebhaber gleichermaßen gut aufgehoben sind.

In der Ettlinger Altstadt mit dem sehenswerten Schloss und seinen vielen Museen, der Martinskirche und den schönen Fachwerk- und historischen Gebäuden lässt es sich wunderbar flanieren und shoppen. Das kulturelle Programm ist ebenso bemerkenswert wie vielfältig  
Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah.

Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Ein Hallenbad mit Sauna und Solarium und ein beheiztes Freibad ist ebenfalls vor Ort. Generell ist in Ettlingen für kulturelle Unterhaltung gut gesorgt. 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.

Codice oggetto: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

## 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](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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