

Ettlingen

# Exklusives Wohnen in Ettlingen – Hochwertige Maisonette-Wohnung mit ca. 155 m<sup>2</sup>, Aufzug, Wallbox und sonnigem Balkon

*Número da propriedade: 26015017*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 880.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5**

**Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26015017	Preço de compra	880.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2016		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	45.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.12.2026	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

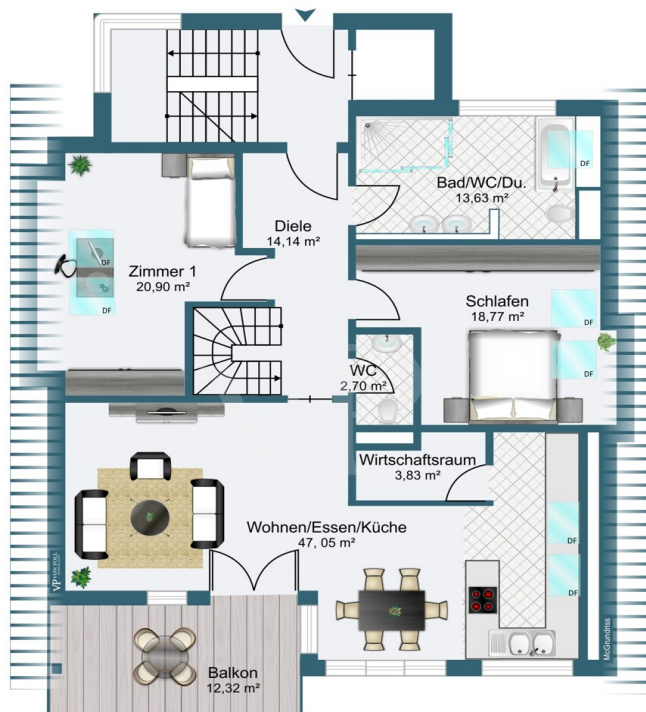
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

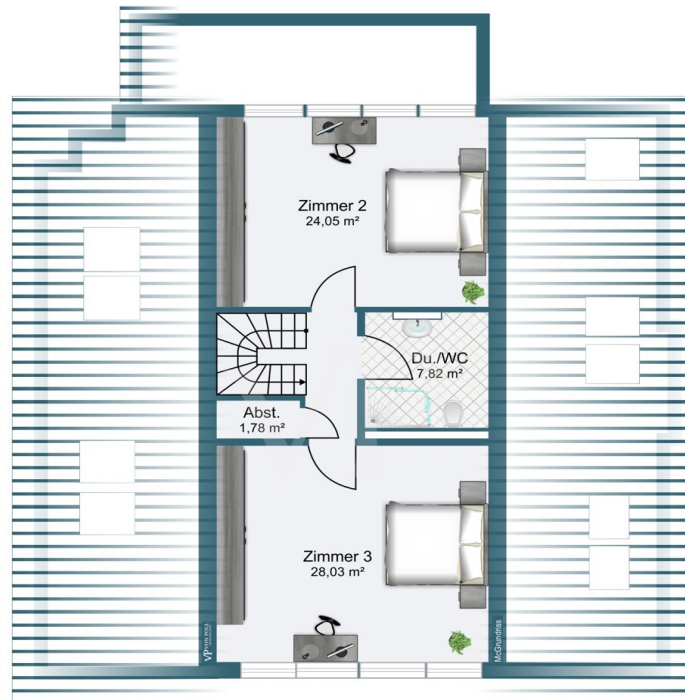
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The complex block contains a banner for Von Poll Immobilien. It features the company logo and name at the top. Below this is a photograph of the office building's exterior, which has a dark blue facade and large windows displaying real estate listings. To the right of the building, a family consisting of a woman, a man, and a young girl are standing together, looking at a blue folder held by the woman. The bottom part of the banner is a dark blue area with white text providing contact information and a website URL.

Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnlich hochwertige und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und stilvolle Architektur auf höchstem Niveau. Auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer über zwei Ebenen, erwartet Sie ein exklusives Zuhause in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 2018.

Schon beim Betreten überzeugt der einladende Eingangsbereich mit seiner freundlichen, offenen Atmosphäre. Ein Dachfenster sorgt für viel Tageslicht und schafft einen besonders angenehmen ersten Eindruck.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon. Die offene Gestaltung, große Fensterflächen und der hochwertige Parkettboden schaffen ein helles, modernes und zugleich wohnliches Ambiente.

Die Küche ist dezent vom Wohnbereich getrennt und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Auf der unteren Ebene befinden sich ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer – ideal als Homeoffice oder Gästezimmer – sowie ein geräumiges modernes großes Badezimmer .

Über eine elegante offene Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei weitere Zimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Studiozimmer mit schönem Ausblick und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Dachschrägen verleihen den Räumen dabei eine besondere Wohnatmosphäre mit viel Charakter.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Beide Bäder überzeugen mit hochwertiger Ausstattung, großflächigen Spiegeln und bodengleichen Duschen. Ein Doppelwaschtisch befindet sich ausschließlich im Bad der 1. Ebene.

Auch technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine moderne Solaranlage unterstützt die Brauchwassererwärmung und die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima. Dreifach verglaste Fenster sowie elektrische Rollläden unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

**Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung. Zur Ausstattung gehören außerdem ein Kellerabteil, ein separater Fahrradabstellbereich sowie ein überdachter Stellplatz direkt am Haus. Ein Kabel für den Anschluss einer Wallbox im Carport ist bereits vorhanden**

**Diese Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Design, Komfort und Funktionalität. Sie bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen mit großzügigem Raumangebot verbinden möchten.**

**Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und präsentieren Ihnen diese besondere Immobilie vor Ort.**

**Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen**

## **Detalhes do equipamento**

- Moderne und energieeffiziente Bauweise
- Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung und Fußbodenheizung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertiger Parkettboden
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer
- Überdachter Balkon
- Praktischer Abstellraum
- Carport mit Wallbox-Anschluss
- Personenaufzug

**Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen**

## **Tudo sobre a localização**

Ettlingen besticht als lebenswerte Stadt mit einem stabilen und wohlhabenden Bevölkerungsprofil, das durch eine exzellente Infrastruktur und ein moderates Wachstum geprägt ist. Die sehr niedrige Kriminalitätsrate schafft ein sicheres Umfeld, das insbesondere Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zukunftssicherheit vermittelt. Die Nähe zu Karlsruhe sowie bedeutenden Wirtschafts- und Forschungszentren macht Ettlingen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, während hochwertige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen die Lebensqualität nachhaltig erhöhen.

Im Herzen Ettlingens eröffnet sich ein besonders familienfreundliches Umfeld, das mit seiner harmonischen Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Ruhe überzeugt. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks laden zu unbeschwertem Stunden im Freien ein und fördern eine aktive, gesunde Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Erholungsflächen schafft Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander.

Für Familien sind die hervorragenden Bildungseinrichtungen ein entscheidender Vorteil: Kindergärten wie St. Elisabethen und Ev. Paulusgemeinde sind in nur etwa vier bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Schillerschule und renommierte Gymnasien wie das Heisenberg- und Eichendorff-Gymnasium. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich: Fachärzte verschiedener Disziplinen sowie Apotheken sind in einem Radius von sechs Gehminuten bequem erreichbar. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig erreichbar sind und das Leben angenehm gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den nahegelegenen Bus- und Bahnhaltestationen „Ettlingen Hebelweg“ (2 Minuten Fußweg) und „Ettlingen Wasen“ (4 Minuten Fußweg) optimal, sodass auch ohne Auto alle wichtigen Ziele schnell erreichbar sind.

Dieses Umfeld bietet Familien nicht nur Sicherheit und Komfort, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Ettlingen ist somit ein idealer Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort legen – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Lebensqualität genießen können.

**Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26015017 - 76275 Ettlingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Klaus Hemetsberger**

---

**Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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