

# Exposé

## Wohnung in Ettlingen

**Ab 1. Juli: Schöne 3-Zi-Wohnung saniert, Balkon, EBK, schickes TL-Bad, WaMa+Trockner, Top-Lage**



Objekt-Nr. OM-196999

### Wohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Münch

Theodor-Heuss-Str. 15  
76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	7	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	60 €	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	3.870 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Top-Lage befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Parteien und sehr wenig Fluktuation. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Das Wohnzimmer ist mit edlem Parkett ausgestattet. Das Schlafzimmer, der Flur sowie das Arbeitszimmer sind mit Laminat ausgelegt. Bad und Küche sind gefliest. Das Bad wurde 2021 komplett saniert. Im Flur gibt es eine Garderoben-Nische sowie eine Nische mit Einbauregalen. Zwischen der Küche und dem Arbeitszimmer befindet sich eine Durchreiche, wodurch das Arbeitszimmer auch als Esszimmer benutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört eine vollausgestattete Einbauküche mit Herd/Backofen, Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner, Kühl-/Gefrierkombi und Mikrowelle.

Die gesamte Wohnung wurde 2021 renoviert und modernisiert.

Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden. Auf dem Balkon nach Westen lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Sie haben dort ab mittags Sonne und haben freien Blick auf die Pfälzer Berge und den Sonnenuntergang. Auf den zum Haus dazugehörigen Stellplätzen können Sie Ihr Auto bequem parken. Ein Kellerraum bietet ausreichend Stauraum inklusive Fahrradkeller.

Die Wohnung kann ab 01. Juli bezogen werden.

## Ausstattung

Tageslichtbad mit großem Fenster.

Parkett im Wohnzimmer.

Laminat in den anderen Räumen.

Einbauküche mit Herd/Backofen, Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner, Kühl-/Gefrierkombi und Mikrowelle. Ein ausziehbarer Küchentisch komplettiert die umfangreiche Küchenausstattung.

Balkon, Keller, Aufzug, Fahrradkeller, Trockenraum.

Deckenlampen meist vorhanden und dimmbar (ausser Wohnzimmer).

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bevorzugt: Paare in gefestigten Lebensverhältnissen oder Familie mit Kind

Für Familien mit zwei Kindern ist die Wohnung meiner Einschätzung nach zu klein.

Bitte nur Nichtraucher, keine Hunde oder Katzen.

## Lage

Verkehrsgünstig top angebunden (Auto, Straßenbahn, Bus).

Schöner Blick vom Balkon nach Nordwesten, auf der anderen Seite Richtung Ettligen City.

Ruhige Lage in Neuwiesenreben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



vorhandene Küchengeräte



Arbeits- / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits/ Esszimmer Durchreiche



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon mit Markise



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Ausblick Arbeits- /Esszimmer



Garderoben-Nische

# Exposé - Galerie



Regalnische Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad: Schränke nicht dabei



Bad: Schränke nicht dabei

# Exposé - Galerie



Bad: Handtuchwärmer



Bad