

# Exposé

## Wohnung in Ettlingen

**DG 1 Zi- Apartment mit Balkon zur Warmmiete; 480 € /  
zzgl. NK**



Objekt-Nr. OM-412468

### Wohnung

Vermietung: **480 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sven Bürgel

Talstraße 2  
76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	21,50 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	180 €	Carports	1
Mietsicherheit	1.440 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Gasthaus mit Gästezimmern, das in den vergangenen Jahren zu großzügigen 1-Zimmer-Apartments umgenutzt wurde. Das Gebäude stammt ursprünglich aus den 1970er Jahren und wurde über die Zeit fortlaufend instand gehalten.

Alle Zimmer besitzen große Fenster mit großem Lichteinfall und hohen Decken.

Es sind diverse (kleinere, sowohl als auch größere) Zimmer mit diverser Ausstattung Warm zu vermieten.

Die Zimmer sind teilweise saniert und teilweise instandgehalten.

Die Apartmentgrößen + Preise variieren.

Die Apartments sind zwischen 15-35m<sup>2</sup> groß.

Das günstigste Apartment beginnt bei einer Warmmiete von 390€.

Die Nebenkosten beinhalten Strom, Warm + Kaltwasser, Müll, Heizung, Internet, Versicherung.

## Ausstattung

Jedes der Zimmer besitzt sein eigenes Badezimmer inklusive eigener Dusche.

Die Zimmer sind möbliert.

Es gibt eine Gemeinschaftsküche, welche neu erstellt wird mit 2 Kochfeldern, sowie einen gemeinsamen Waschraum mit 2 Waschmaschinen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

## Lage

Der Ortsteil Spessart gehört zur Großen Kreisstadt Ettlingen im Landkreis Karlsruhe (Baden-Württemberg). Er liegt malerisch am westlichen Rand des Nordschwarzwalds auf etwa 300–350 m über dem Meeresspiegel und ist von dichten Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln umgeben.

Spessart befindet sich etwa 5 km südöstlich des Ettlinger Stadtzentrums und rund 15 km südlich von Karlsruhe. Durch die L 564 ist der Ort verkehrstechnisch gut angebunden – sowohl an die Ettlinger Innenstadt als auch an die A5 (Anschlussstelle Ettlingen), wodurch Karlsruhe, Baden-Baden oder Pforzheim schnell erreichbar sind.

Das Ortsbild ist geprägt von einer wohnfreundlichen, ländlichen Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Zahlreiche Wander- und Radwege führen von Spessart aus in den Schwarzwald, was den Ort besonders für Naturliebhaber attraktiv macht.

In Spessart selbst befinden sich eine Grundschule, Kindertagesstätten, eine Kirche, Vereine und kleinere Dienstleistungsbetriebe. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges Kulturangebot bietet das nahegelegene Ettlingen.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	190,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

