

# Exposé

## Wohnung in Ettlingen

### Große 2,5 Zimmer Wohnung mit riesigem Wohnzimmer



Objekt-Nr. OM-414464

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
sven Bürgel

Talstraße 2  
76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	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.

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

## Ausstattung

Die Wohnung kann möbliert oder nicht möbliert gemietet werden.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

## 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:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

