

# Exposé

## Wohnung in Ettlingen

### Zentral & Grüne Aussicht: Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche & Garten



Objekt-Nr. OM-416584

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Schöllbronner Straße 34  
76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	90 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	3.750 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine kernsanierten 3-Zimmer-Wohnung in einem ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1898. Die Wohnung liegt in einem sanierten Altbau und verbindet den typischen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnstandard.

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Zwei helle Schlafzimmer und ein freundliches Wohnzimmer bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Mehrere Räume bieten einen Blick in den ruhigen Garten hinter dem Haus.

Die große Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche inklusive Elektrogeräten (Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Spülmaschine) ausgestattet und bietet Platz für einen Essbereich. Das Badezimmer ist neu gefliest und modern gehalten.

Beheizt wird die Wohnung über moderne Heizkörper, die sich komfortabel über Thermostate regulieren lassen. Hohe Decken und helle Räume unterstreichen den klassischen Altbaucharakter.

Zur Mitnutzung steht ein großer, von außen nicht einsehbarer Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Lage ist zentral und gleichzeitig ruhig – Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und weitere städtische Angebote sind gut erreichbar.

## Ausstattung

- Modernes, neu und hell gefliestes Badezimmer
- Große Wohnküche mit moderner Einbauküche inkl. Elektrogeräten  
(Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Spülmaschine)
- Helle und freundliche Räume mit hohen Decken
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Lage dieser Wohnung zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch ruhige Umgebung aus. Sie befindet sich in einer begehrten Wohngegend im Herzen von Ettlingen. Die umliegende Nachbarschaft bietet eine harmonische Mischung aus Wohn- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Parks.

Zusätzlich befindet sich das "Ettlinger Albgaubad", ein beliebtes Freizeitbad mit verschiedenen Becken und Attraktionen, in

kurzer Entfernung. Diese Annehmlichkeiten machen die Lage besonders attraktiv für verschiedenste Bedürfnisse und Lebensstile.

Die umliegende Landschaft bietet zudem Gelegenheiten für erholsame Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien. Insgesamt präsentiert sich die Lage als eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,82 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Modell Einbauküche



# Exposé - Galerie



Garten