

Exposé

Wohnung in Ettlingen

Helle 4-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garten in besonderer Lage



Objekt-Nr. OM-421071

Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Rohrerweg 14
76275 Ettlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Mietsicherheit	5.400 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	120,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	120,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Ettlingens, unmittelbar am Horbachpark, erwartet Sie diese helle 4-Zimmer-Wohnung. Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954 wurde 2010 umfassend energetisch saniert; die letzte Modernisierung der Wohneinheit wurde erst im Dezember 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Die Wohnung besticht durch eine gehobene Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie über eine Holztreppe direkt in den eigenen Garten gelangen, der Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem befindet sich im Untergeschoss eine Waschküche mit separatem Waschmaschinenanschluss für diese Einheit.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfertig. Haustiere sind nach vorheriger Absprache herzlich willkommen.

Ausstattung

Echtholzboden: Hochwertiger Echtholzboden in allen Wohnräumen für ein natürliches Wohnambiente.

Einbauküche: Moderne Einbauküche, voll ausgestattet mit neuen Markengeräten (Stand 2025).

Badezimmer: Exklusives Bad mit modernem Regenwaldduschkopf.

Gartenzugang: Direkter und bequemer Zugang zum privaten Gartenanteil.

Sanierungsstand: Die Wohnung ist frisch saniert (Abschluss 2025).

Heizung: Sämtliche Heizkörper wurden 2025 für eine optimale Energieeffizienz erneuert.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in direkter Randlage zum Horbachpark und bietet damit eine in Ettlingen unvergleichbare Symbiose aus naturnahem und zugleich zentralem Wohnen. Der Park lädt unmittelbar vor der Haustür zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Infrastruktur ist hervorragend: In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie bequem mehrere Supermärkte (REWE, CAP), die charmante Ettlinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés sowie den ÖPNV-Knotenpunkt "Ettlingen Stadtbahnhof".

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Bar



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Grundrisse

