

Exposé

Einfamilienhaus in Ettlingen

Ettlingen, beste Altstadtlage nahe Alb und Fußgängerzone



Objekt-Nr. OM-429143

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
O.Mayer

Färbergasse 5
76275 Ettlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	70,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*Marklerprovisionsfreies Haus in Ettlinger Altstadt

Architektonisch interessantes Stadthaus (Baujahr 1988) mit Stellplatz und Terasse – mitten in der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zur Fussgängerzone und Alb.

Die ca. 120 m² Wohnfläche verteilen sich auf versetzte Ebenen mit insgesamt vier Zimmern sowie einer offenen Empore. Direkt am Haus befindet sich ein KFZ-Stellplatz – in dieser zentralen Altstadtlage eine Seltenheit.

Vom Eingangsbereich gelangt man entweder in den Keller mit großzügigem Stauraum und Waschküche oder in die höheren Ebenen mit Wohn- und Schlafbereichen. Zwei gleich große Zimmer zum Lichthof eignen sich als Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein größeres Zimmer mit angeschlossenem WC bietet sich als Elternschlafzimmer an.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich überzeugt durch viel Licht. Ein Schwedenofen kann – ergänzend zur Gas-Brennwertheizung – für gemütliche Wärme sorgen. Die offene Empore und die Dachterrasse in den oberen Ebenen bieten zusätzliche Rückzugsorte für entspannte Stunden auf dem Sofa oder in der Sonne.

Das Wichtigste im Überblick:

- BJ 1988, ca. 120 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, versetzte Ebenen
- absolut ruhige Lage nahe Alb und Altstadt (Färbergasse)
- Zwei gleich große Kinder-/Arbeitszimmer
- Elternschlafzimmer mit angeschlossener Toilette
- Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Dachterrasse und offene Empore
- Stellplatz (für Klein-/Mittelklassefahrzeug) direkt am Haus
- Große Kellerräume auf historischem Gemäuer
- Gas-Brennwertheizung von 2013 (Wartung 2025)

Frei ab sofort, ohne Marklergebühr

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis aus 2019 (Klasse D) liegt vor und kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Alle Angaben ohne Gewähr. Gerne überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von der Immobilie. Details können dort eingesehen und besprochen werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage in der historischen Altstadt von Ettlingen. Der Marktplatz, das Schloss sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich im nahen Umfeld. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Alb und im Horbachpark liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Stadtbahnhaltestellen gewährleistet. Über die B3 sowie die Autobahn A5 erreichen Sie Karlsruhe und die umliegenden Städte in kurzer Zeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Strasse 1

Exposé - Galerie



Ansicht Strasse 2



Kinder-Arbeitszimmer



Kinder-Arbeitszimmer 2

Exposé - Galerie



kleines Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Empore

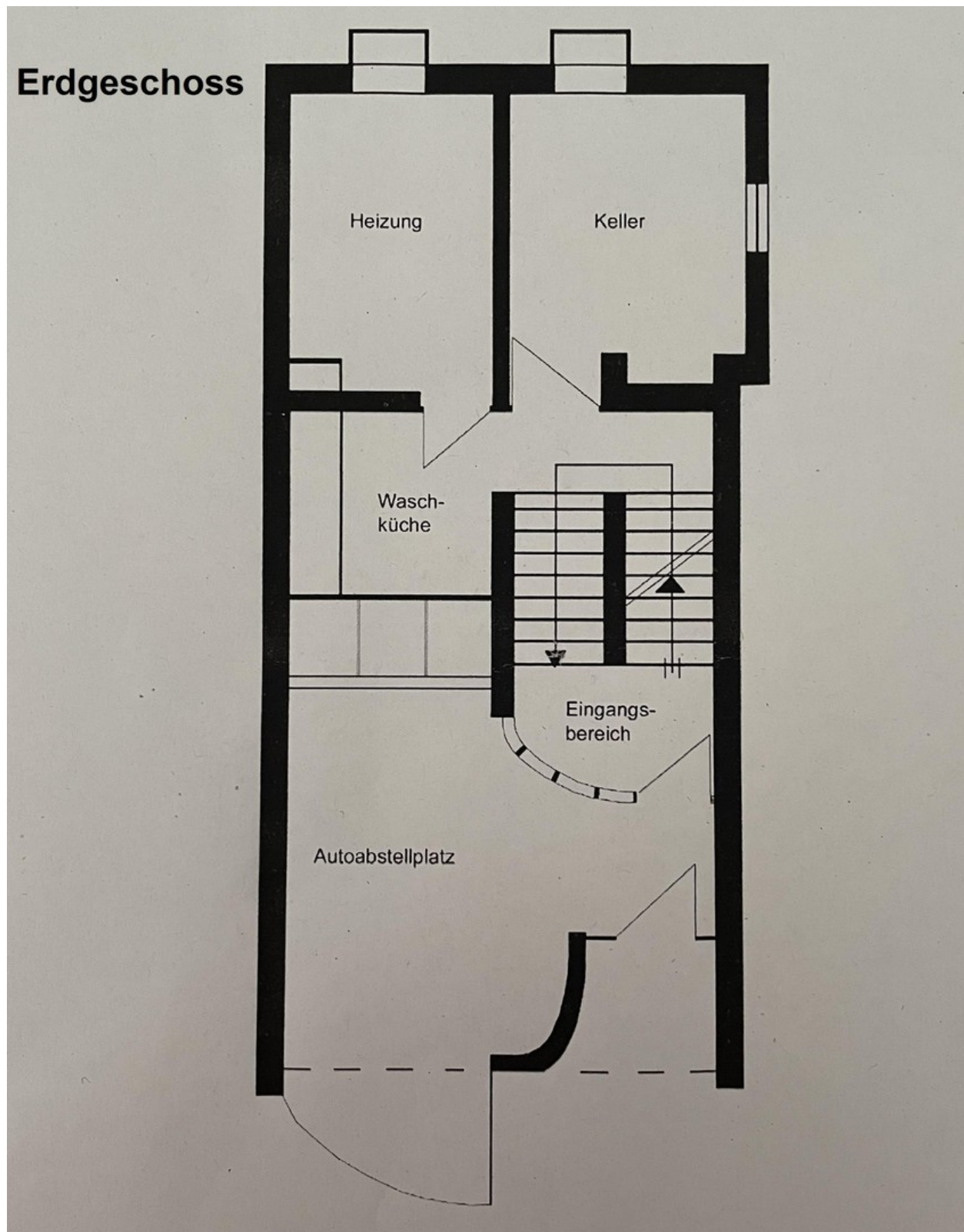


Dachterasse



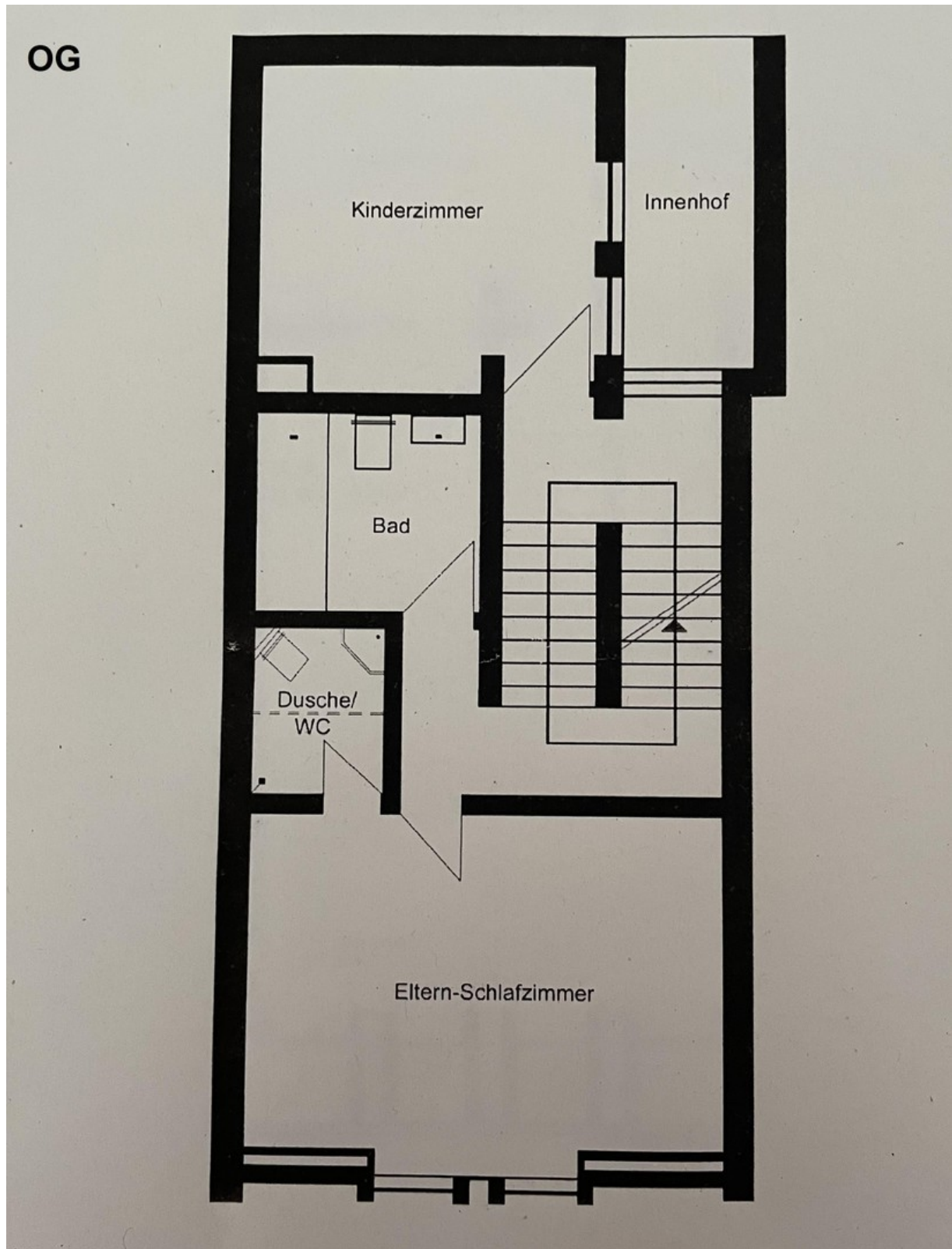
Keller

Exposé - Grundrisse



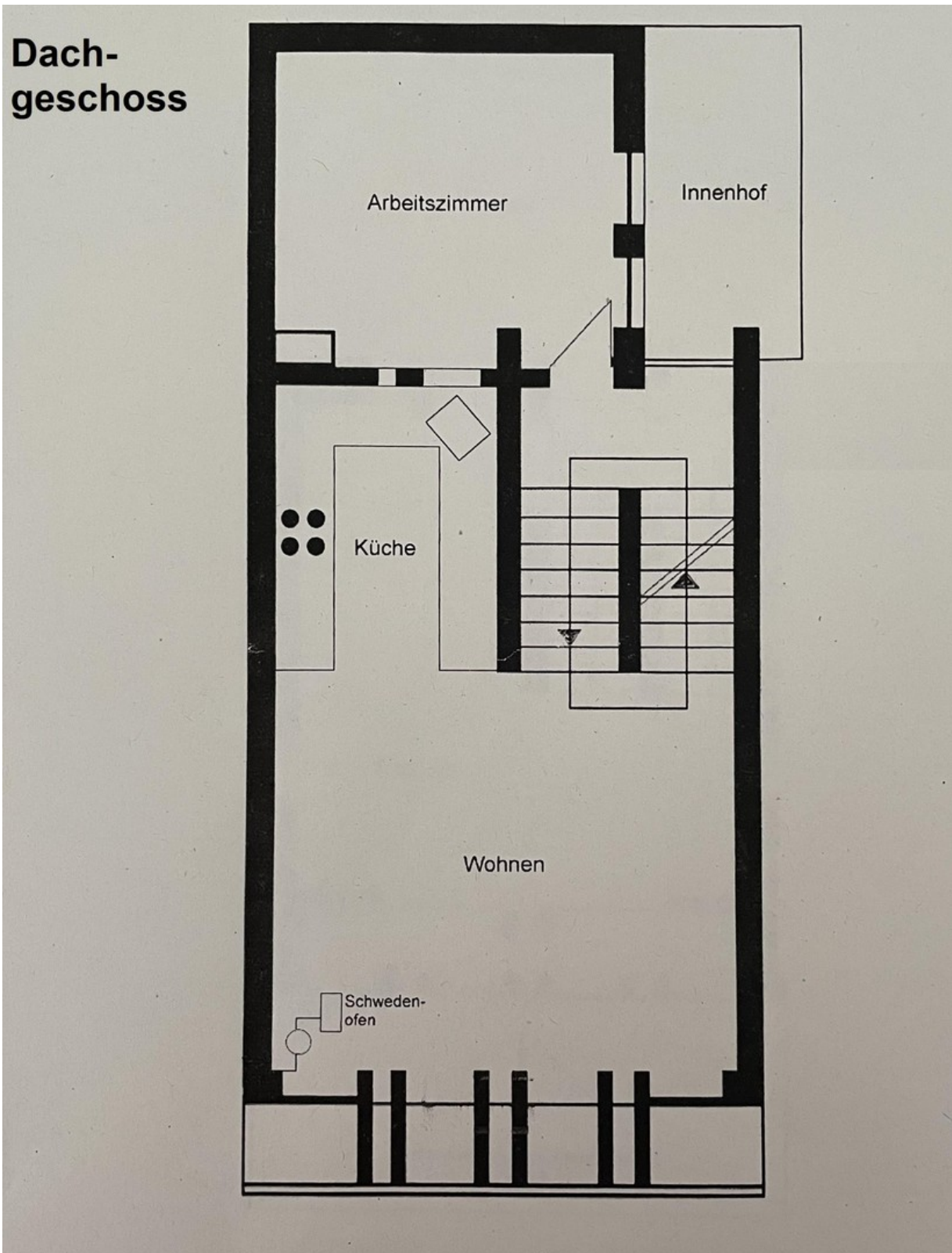
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



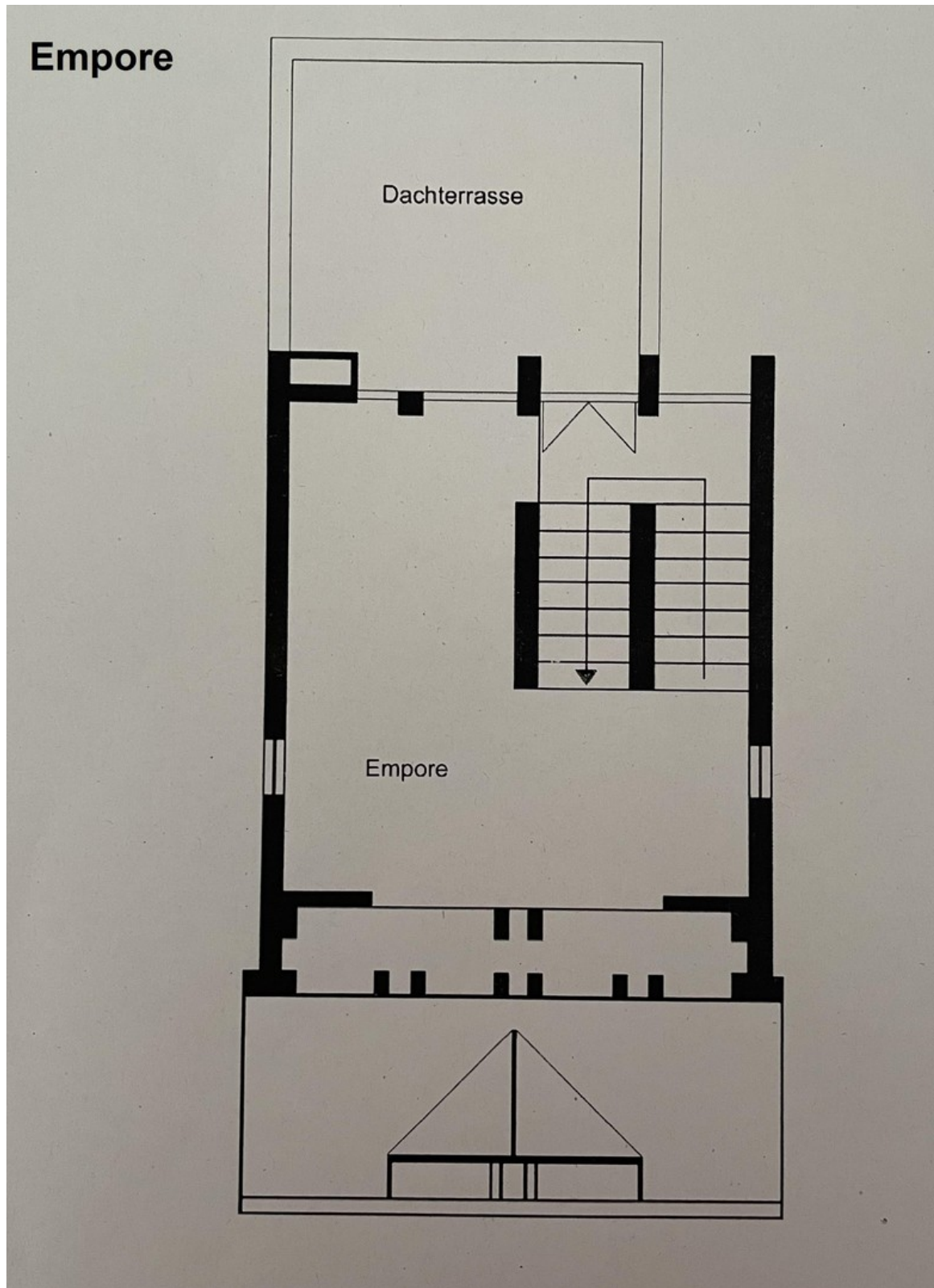
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Empore