

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ettlingen

### Sonnige Doppelhaushälfte in Ettlingen



Objekt-Nr. OM-454711

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.999 €**

Jahnstraße 25b  
76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine top-gepflegte Doppelhaushälfte in beehrter Lage von Ettlingen-Schöllbronn. Das im Jahr 2002 massiv erbaute Haus verbindet modernes Wohnen mit ökologischer Weitsicht und hoher Lebensqualität.

Mit ca. 140 m<sup>2</sup> offizieller Wohnfläche, verteilt auf 5 helle Zimmer, bietet dieses Raumwunder ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Platz für die ganze Familie.

### Raumaufteilung & Highlights

\* \*\*Erdgeschoss (Zentrum des Familienlebens): Hier erwartet Sie der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch viel Tageslicht besticht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem pflegeleichten Garten. Eine neuwertige, vom Schreiner maßgefertigte Küche mit erstklassigen Markengeräten sowie ein praktisches Gäste-WC runden diese Ebene ab.

\* \*\*1. Obergeschoss (Privatbereich): Diese Etage bietet Rückzugsmöglichkeiten für Groß und Klein, bestehend aus einem gemütlichen Elternschlafzimmer, zwei hellen Kinderzimmern und einem großzügigen Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist.

\* \*\*2. Obergeschoss (Studio-Ebene): Das Highlight im Dachgeschoss ist ein sehr großes und lichtdurchflutetes Zimmer, das flexibel nutzbar ist. Ein separates Badezimmer sorgt für Unabhängigkeit auf dieser Etage. Die angrenzende Dachterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

\* \*\*Raumwunder Keller: Das Haus ist komplett unterkellert. Der Keller ist zum größten Teil als Wohnraum ausgebaut, was Ihnen eine enorme zusätzliche Nutzfläche für Hobbys, Gäste oder Homeoffice bietet. Diese Fläche ist in der offiziellen Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> nicht enthalten!

\* \*\*Energie & Heizung: Effiziente Gasheizung kombiniert mit Solarthermie. Dies garantiert eine top Energiebilanz (Klasse C) und niedrige Nebenkosten. Eine PV-Anlage senkt zusätzlich den Stromverbrauch und reduziert die ohnehin schon niedrigen Nebenkosten.

\* \*\*Technik & Komfort: Integrierte Entkalkungsanlage, Klimaanlage im Dachgeschoss, Sat-Anlage und Haus-LAN-Verkabelung.

\* \*\*Bodenbeläge: Parkettboden und Fliesen.

\* \*\*Stauraum & Parken: Eine großzügige Gartenhütte bietet Platz für Fahrräder und Geräte; ein Carport direkt am Haus ist bereits im Preis enthalten.

Kaufpreis: 599.999 € – Provisionsfrei (Privatverkauf), keine Maklerprovision

Einbauküche: 20.000 €

Verfügbarkeit: Frei ab ca. Dezember 2026

Lage: Ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet in Schöllbronn (Ettlingen)

Um die Besichtigungen für alle Beteiligten möglichst zielgerichtet zu gestalten und da die Banken die Finanzierungskriterien aktuell streng prüfen, führen wir Besichtigungstermine bevorzugt mit Interessenten durch, die bereits eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung oder einen Eigenkapitalnachweis vorliegen haben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Schöllbronn ist eine der begehrtesten Wohnlagen Ettlins. Auf dem sonnigen Hochplateau des Nordschwarzwalds gelegen, verbindet dieser Stadtteil höchste Lebensqualität im Grünen mit der direkten Nähe zum Stadtzentrum.

Wanderwege, Wälder und das bei Familien beliebte Schöllbronner Waldbad liegen direkt vor der Haustür.

Kindergarten, Grundschule sowie Bäcker und Tante Emma Laden sind fußläufig im Ort erreichbar.

In nur ca. 10 Autominuten erreichen Sie die Ettlinger Innenstadt und die Autobahnen A5/A8. Eine gute Busverbindung sichert den Anschluss an den Karlsruher Stadtbahnverkehr.

Das Ideal für Familien und Pendler: Ruhiges, naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und schnellen Wegen in die Technologieregion Karlsruhe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich - EG

# Exposé - Galerie



Küche - EG



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - 1.OG



Kinderzimmer 2 - 1.OG



Kinderzimmer 1 - 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad - 1.OG



Bad - 1.OG



2. OG

# Exposé - Galerie



Bad - 2.OG

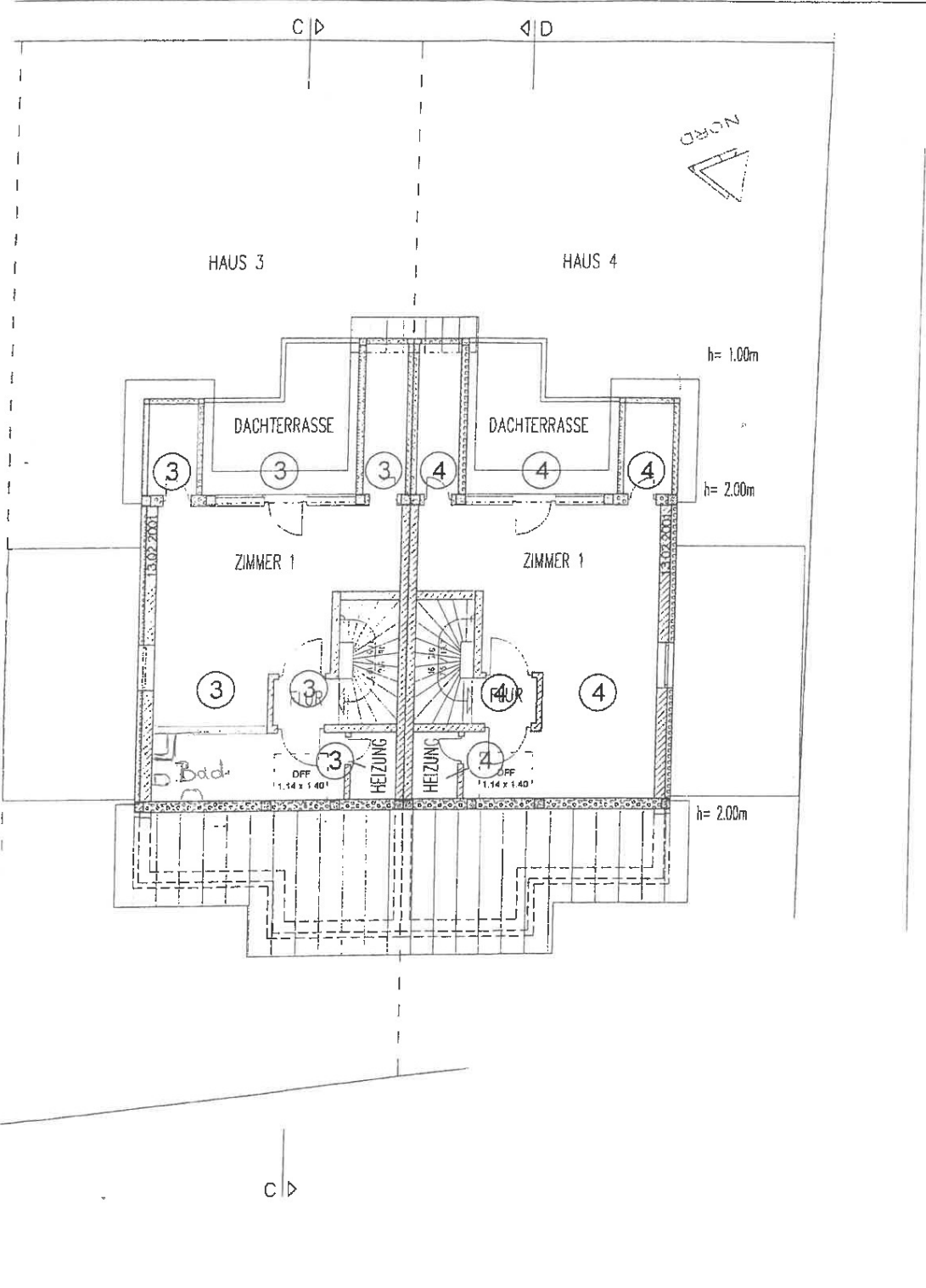


Dachterasse

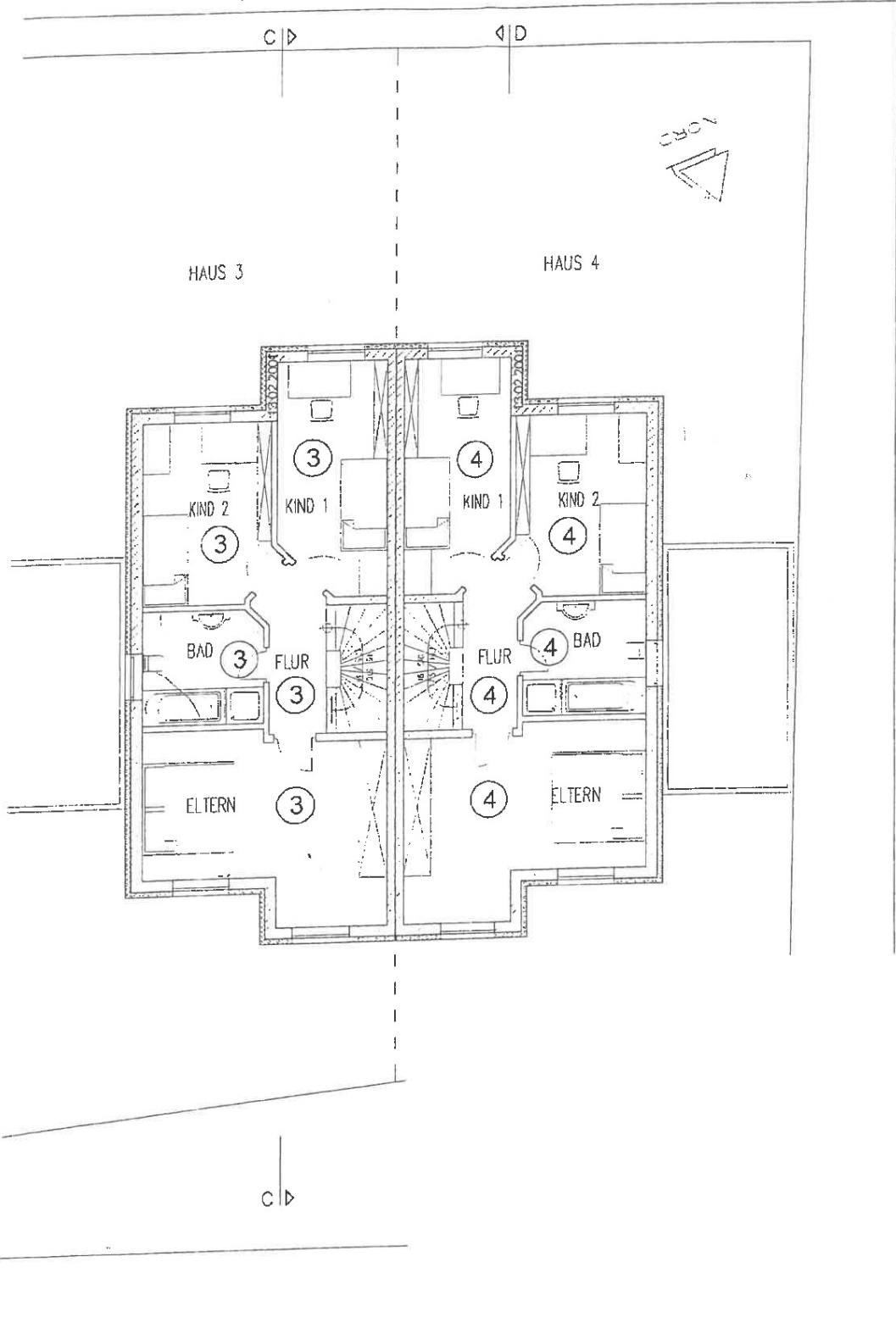
# Exposé - Galerie



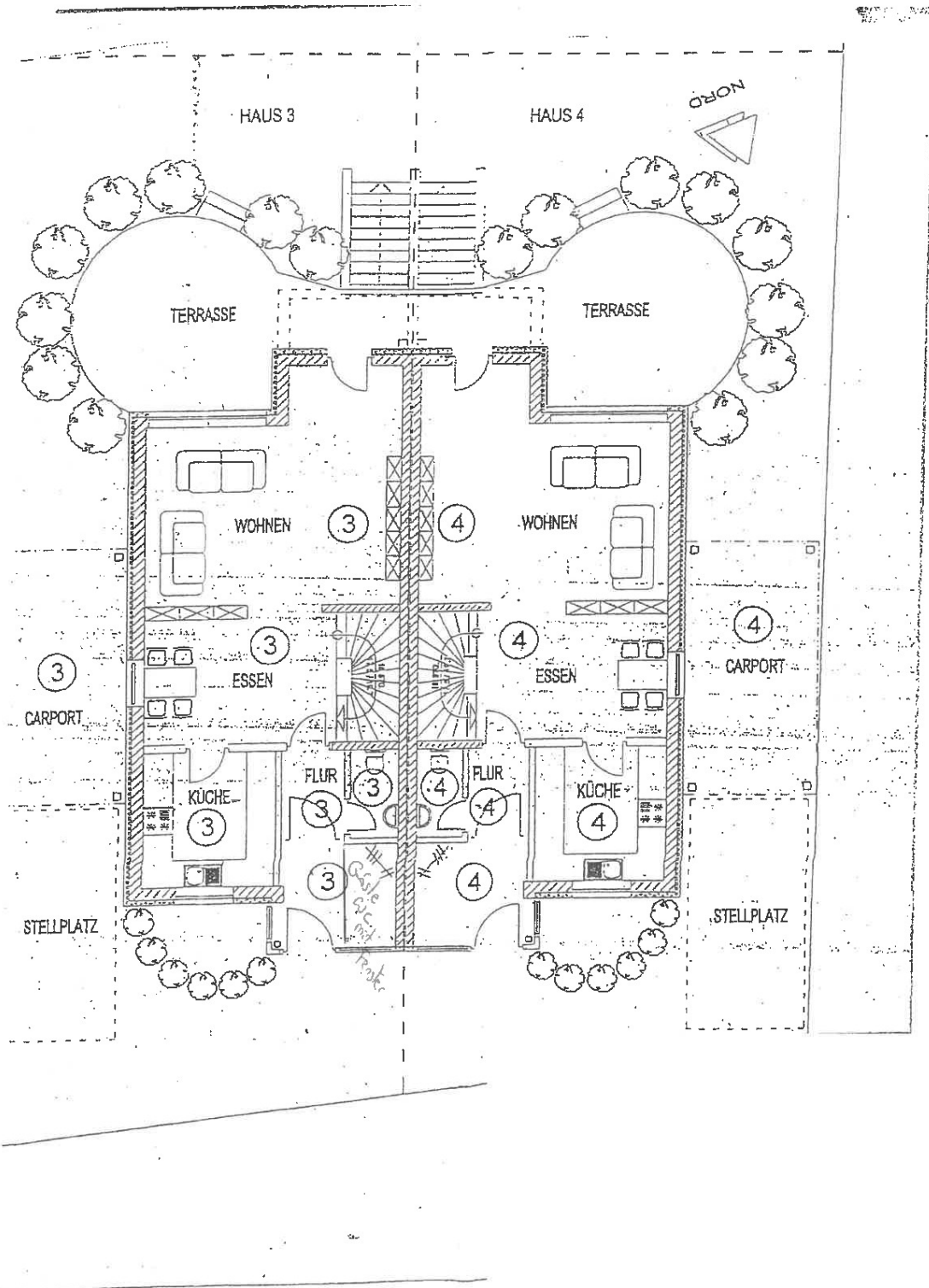
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

