

Exposé

Doppelhaushälfte in Ettlingen

DHH in Ettlingen-Schöllbronn: Einziehen und Wohlfühlen!



Objekt-Nr. **OM-454711**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **640.000 €**

76275 Ettlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2002
Grundstücksfläche	208,00 m ²
Etagen	4
Zimmer	5,00
Wohnfläche	140,00 m ²
Nutzfläche	50,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.11.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Carports	1
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 m² offizieller Wohnfläche, verteilt auf 5 helle Zimmer, bietet dieses Raumwunder ein durchdachtes Wohnkonzept 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 m² nicht enthalten!

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

* **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: 640.000 € – Provisionsfrei (Privatverkauf), keine Maklerprovision

Einbauküche: 20.000 €

Verfügbarkeit: Frei ab ca. November 2026

Lage: Ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet in Schöllbronn (Ettlingen)

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns darauf, dieses besondere Haus an eine nette Familie zu übergeben. Bitte senden Sie uns eine Nachricht und schreiben Sie ein wenig über sich selbst, damit wir einen ersten Eindruck gewinnen können.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

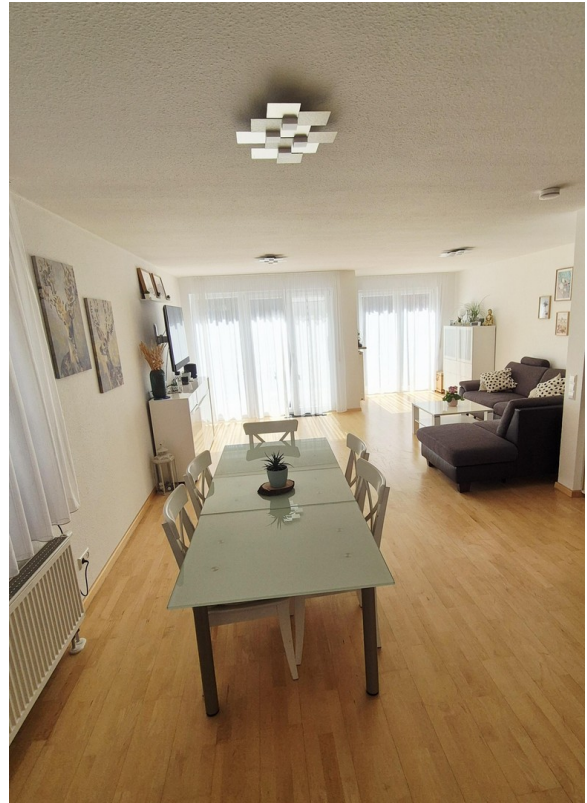


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche - EG



Wohn- und Essbereich - EG



Wohn- und Essbereich - EG

Exposé - Galerie



Bad - 1.OG



Bad - 1.OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 - 1.OG



Kinderzimmer 2 - 1.OG



Schlafzimmer - 1.OG

Exposé - Galerie



Bad - 2.OG

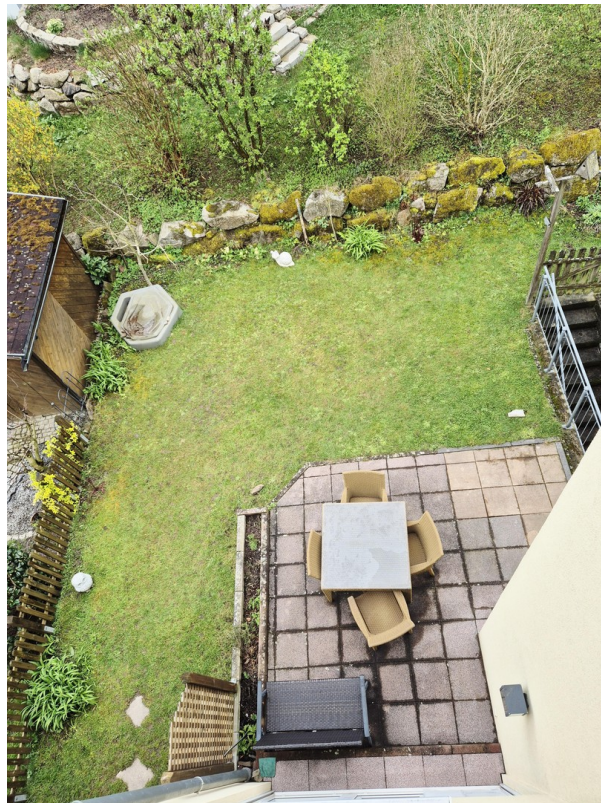


2. OG

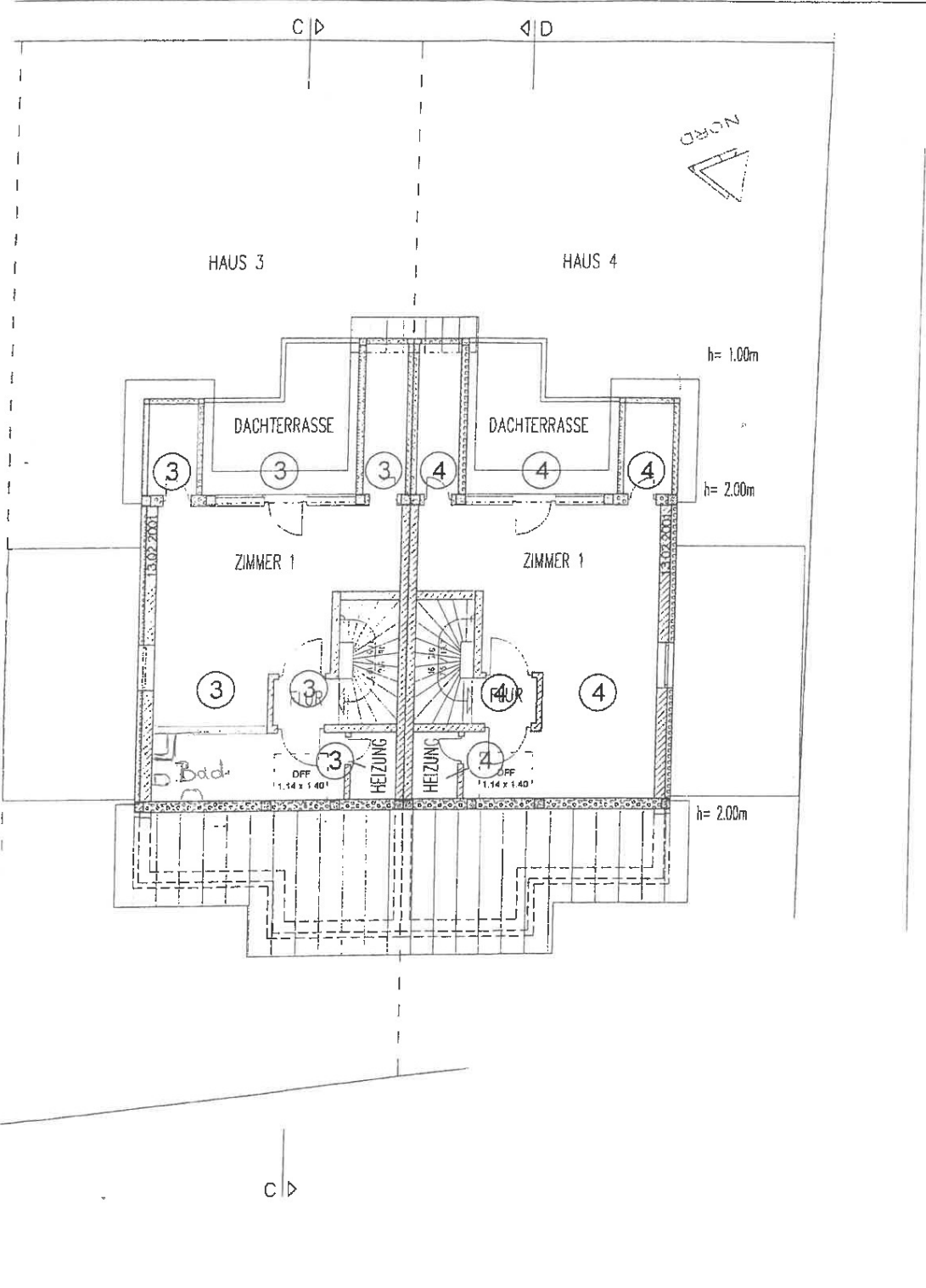
Exposé - Galerie



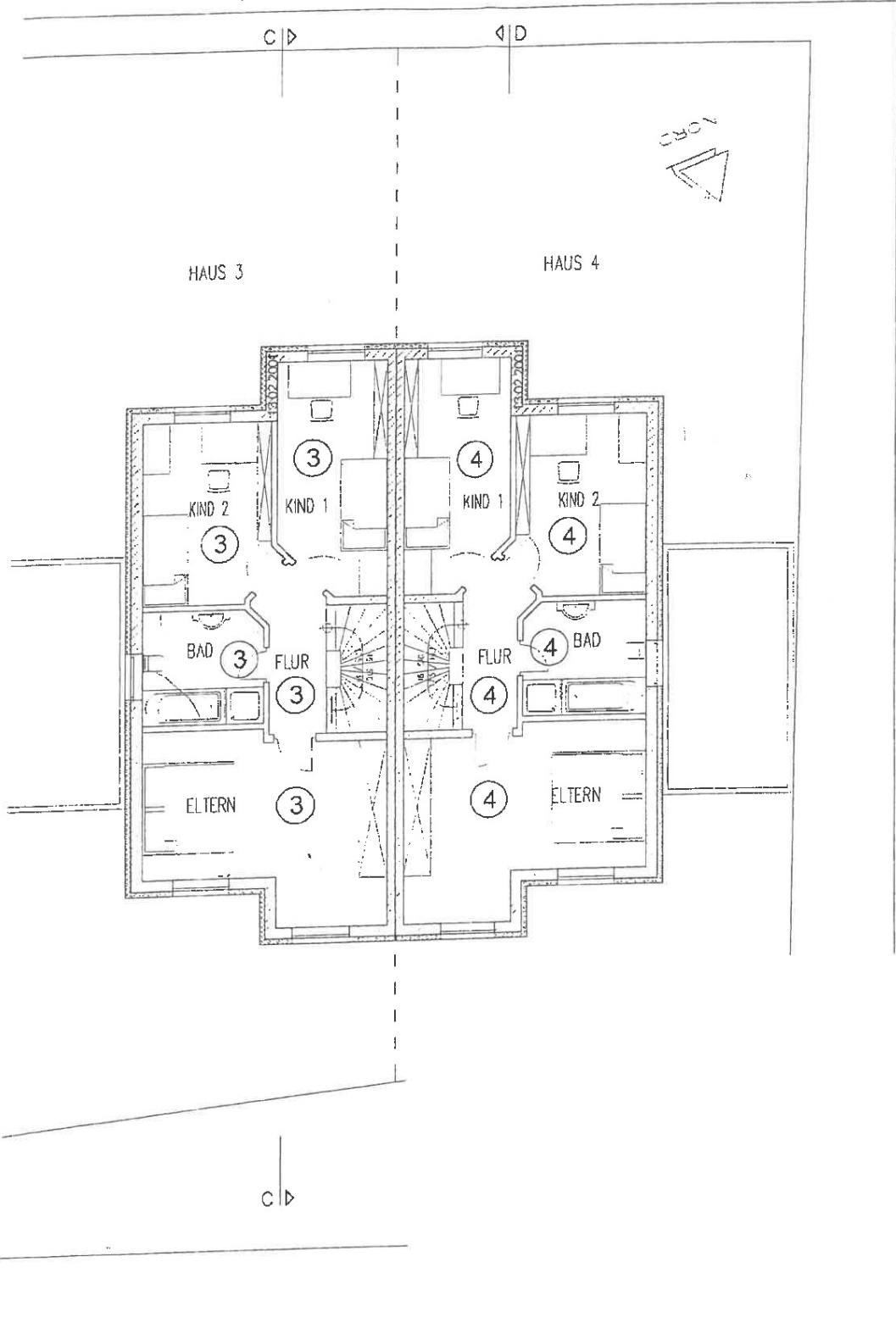
Dachterasse



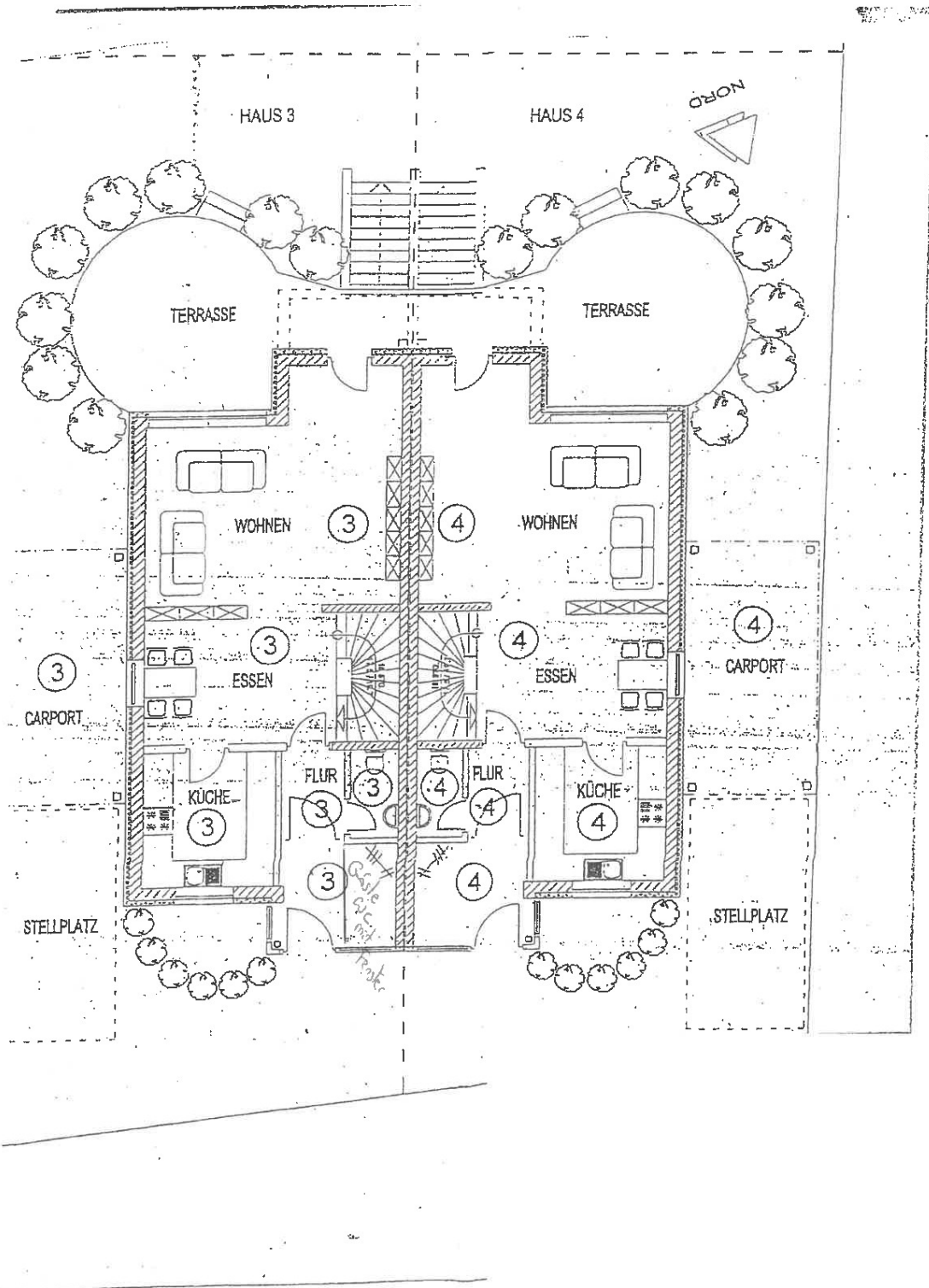
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

