

Exposé

Wohnung in Ettenheim

**Hochwertig saniert & sofort bezugsfrei: Moderne 3,5
Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage**



Objekt-Nr. OM-465693

Wohnung

Verkauf: **314.000 €**

Ansprechpartner:
Jonathan Rilinger

Im Brünnelinsgraben 11
77955 Ettenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3,5 -Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses bietet rund 86 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Grundriss und ruhiger Wohnlage.

Im Zuge einer umfangreichen Sanierung wurde die Wohnung nahezu vollständig modernisiert. Sämtliche Wohnräume wurden mit einem hochwertigen und strapazierfähigen Vinylboden in moderner Eichenoptik ausgestattet. Die Wände erhielten einen neuen Spritzputz, zudem wurden sämtliche Innentüren erneuert. Auch die Elektrik wurde umfassend modernisiert und auf den aktuellen Stand gebracht.

Ein besonderes Highlight ist das komplett neu gestaltete Badezimmer. Neben einer hochwertigen Ausstattung inkl. einer 160x80 cm großen Dusche, wurden auch die Wasserleitungen erneuert. Das separate WC wurde ebenfalls vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Direkt neben dem Essbereich befindet sich die Küche, in der selbstverständlich auch alle Wasserrohre erneuert wurden.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Daneben gibt es noch einen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine, -trockner oder Vorräte.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Kellerraum sowie eine Einzelgarage.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine modernisierte Immobilie in attraktiver Lage suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im Brünnelinsgraben in Ettenheim, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit kurzen Wegen in die historische Altstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft.

Die Barockstadt Ettenheim zählt zu den attraktivsten Wohnorten der südlichen Ortenau und verbindet historischen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die malerische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet Ettenheim zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Kulturangebot.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A5 sowie an die Zentren Freiburg, Offenburg, Lahr und die Grenzregion Straßburg. Ettenheim gilt zudem als Tor zum Schwarzwald und bietet einen hohen Freizeitwert durch die umliegenden Weinberge, Wälder und Wanderwege.

Auch der Europa-Park Rust sowie die Naherholungsgebiete der Vorbergzone und des Schwarzwaldes sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und machen den Standort zusätzlich attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Ärzte, Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Banken, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essbereich und Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Essbereich



Loggia

Exposé - Galerie



Beispiel Kinderzimmer



Beispiel Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Beispiel Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Beispiel Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Neuer Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse

