

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Ettlingen

**Wohnhaus mit vermieteten Gewerbeeinheiten –  
attraktive Kombination aus Wohnen und Rendite**



Objekt-Nr. **OM-469645**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Somavilla

76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Gewerbefläche	277,40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.008,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Garagen	1
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Modernisierung Jahr	2023	Nettomiete Soll	24.000
Zustand	gepflegt	Nettomiete Ist	18.500

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohn- und Gewerbeanwesen in Ettlingen-Schöllbronn, das komfortables Wohnen mit attraktiven, langfristig vermieteten Gewerbeeinheiten verbindet. Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger sowie Unternehmer, die Wert auf eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit laufenden Mieteinnahmen legen.

Das Anwesen besteht aus einem gepflegten Wohnhaus, einer vermieteten Gewerbehalle sowie weiteren flexibel nutzbaren Flächen. Das Obergeschoss der Halle ist langfristig an eine Kfz-Werkstatt vermietet. Das Untergeschoss der Gewerbeeinheit wird derzeit als Bürofläche genutzt und ist ebenfalls vermietet. Diese Büroeinheit verfügt über drei Büroräume, einen Aufenthaltsraum mit Küche sowie eine Toilette mit Dusche.

Neben der vermieteten Halle befindet sich eine zusätzliche Lagerhalle mit separatem Tor, die ebenfalls zum Wohnhaus gehört. Mit einer Fläche von ca. 56,77 m<sup>2</sup> bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Garage, Werkstatt, Lagerfläche oder Hobbybereich.

Das Wohnhaus selbst überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und zahlreiche Komfortdetails. Besonders hervorzuheben sind der Wintergarten mit elektrischer Pergola, die neu gestaltete Terrasse mit Feinsteinzeugbelag, die moderne Alu-Glasüberdachung sowie der gepflegte Außenbereich mit idyllischer Gartenhütte. Ein weiteres Plus ist die Nutzungsmöglichkeit des Kellergeschosses: Durch den separaten Eingang bietet sich hier perspektivisch auch der Ausbau zu einer Einliegerwohnung oder separaten Büroeinheit an.

Die Kombination aus Wohnkomfort, vermieteten Gewerbeflächen, zusätzlichem Lagerpotenzial und moderner technischer Ausstattung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die Wohnen, Arbeiten und Kapitalanlage miteinander verbinden möchten.

Die angegebene Wohnfläche bezieht sich ausschließlich auf die baurechtlich bzw. wohnflächenrelevant anzusetzenden Wohnbereiche des Hauses. Die weiteren Flächen im Kellergeschoss, darunter Hobbyraum, Büro, Sauna, Dusche/WC sowie zusätzliche Nutz- und Nebenräume, wurden in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Diese Flächen bieten jedoch einen erheblichen Mehrwert und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Durch den separaten Eingang im Kellergeschoss besteht zudem interessantes Potenzial für eine zukünftige Nutzung als Bürobereich oder — vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung und Genehmigung — als Einliegerwohnung. Eine entsprechende Umnutzung wurde bei der angegebenen Wohnfläche ebenfalls nicht eingerechnet.

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung, die sowohl im Wohnbereich als auch im gewerblichen Bereich überzeugt.

Im Wohnhaus sorgen eine Fußbodenheizung, LED-Deckenbeleuchtung, ein modernes Bussystem sowie elektrische Rollläden für zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Erdgeschoss sowie im Schlafzimmer im Dachgeschoss wurde eine neue Klimaanlage eingebaut. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einem Schwedenofen ausgestattet und schafft dadurch eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Der Wohnbereich bietet zudem einen Wintergarten mit elektrischer Pergola, eine neue Alu-Glasüberdachung auf der Terrasse sowie eine neu gestaltete Terrasse mit hochwertigem Feinsteinzeugbelag. Der Außenbereich wird durch eine idyllische Gartenhütte ergänzt.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Badezimmer mit Whirlpool, eine Sauna, eine begehbare Dusche im Dachgeschoss sowie eine weitere Dusche im Hobbyraum. Zusätzlich stehen ein Gäste-WC, ein WC im Untergeschoss sowie weitere praktische Nebenflächen zur Verfügung. Hinter der Küche befindet sich ein Vorratsraum.

Die Bodenbeläge sind hochwertig und pflegeleicht ausgeführt: Im Erdgeschoss wurde Blue-Pearl-Granit verlegt, das Kellergeschoss ist gefliest, das Dachgeschoss ist mit Laminat ausgestattet. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit Black-Pearl gestaltet. Das Haus wurde im Jahr 2023 frisch gestrichen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der separate Eingang im Keller, wodurch dieser Bereich auch als Bürozugang genutzt werden kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Kellergeschoss perspektivisch als Einliegerwohnung auszubauen. Ein Büro mit seitlich begehbarem Archiv ergänzt die praktischen Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Immobilie gehören eine Garage direkt am Wohnhaus sowie ein Carport. Die Garage ist vollständig unterkellert und wird derzeit als Holzlager genutzt. Vom Schlafzimmer aus ist ein Balkon zugänglich.

Die Gewerbehalle ist mit einer Photovoltaikanlage mit 9,88 kWp ausgestattet. Zudem wurde eine neue Gasheizung eingebaut. Das Obergeschoss der Halle ist langfristig an eine Kfz-Werkstatt vermietet. Das Untergeschoss ist als Büroeinheit mit drei Büros, Aufenthaltsraum mit Küche sowie Toilette mit Dusche vermietet.

Ergänzend gehört eine separate Lagerhalle mit eigenem Tor und einer Fläche von ca. 56,77 m<sup>2</sup> zum Objekt. Diese Fläche kann individuell genutzt werden, beispielsweise als Garage, Werkstatt, Lager oder zusätzlicher Hobbybereich.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in 76275 Ettlingen-Schöllbronn. Schöllbronn gehört zu den Stadtteilen der Großen Kreisstadt Ettlingen und bietet eine attraktive Verbindung aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und guter Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschafts- und Stadtzentren. Ettlingen selbst gehört zum Landkreis Karlsruhe und ist als Wohn- und Gewerbestandort sehr gefragt.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die ein großzügiges Wohnumfeld mit gewerblicher Nutzungsmöglichkeit suchen. Durch die vorhandenen Gewerbeeinheiten und die zusätzliche Lagerhalle bietet das Anwesen ideale Voraussetzungen für Handwerk, Dienstleistung, Büro, Lager oder Werkstattnutzung.

Ettlingen verfügt über eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Die Stadt ist an die A5, A8 sowie die B3 angebunden; Karlsruhe, das Albtal und die umliegenden Gemeinden sind gut erreichbar. Auch die Nähe zu Karlsruhe macht den Standort sowohl für Wohnzwecke als auch für Gewerbetreibende attraktiv. Die Stadt Ettlingen bestätigt zudem die verkehrsgünstige Lage an A5, A8 und B3.

Ettlingen bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung, Gastronomie und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitiert Schöllbronn von seiner naturnahen Umgebung und dem hohen Erholungswert. Die Stadt Ettlingen weist Schöllbronn als einen ihrer sechs Stadtteile aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	146,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohn / Esszimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

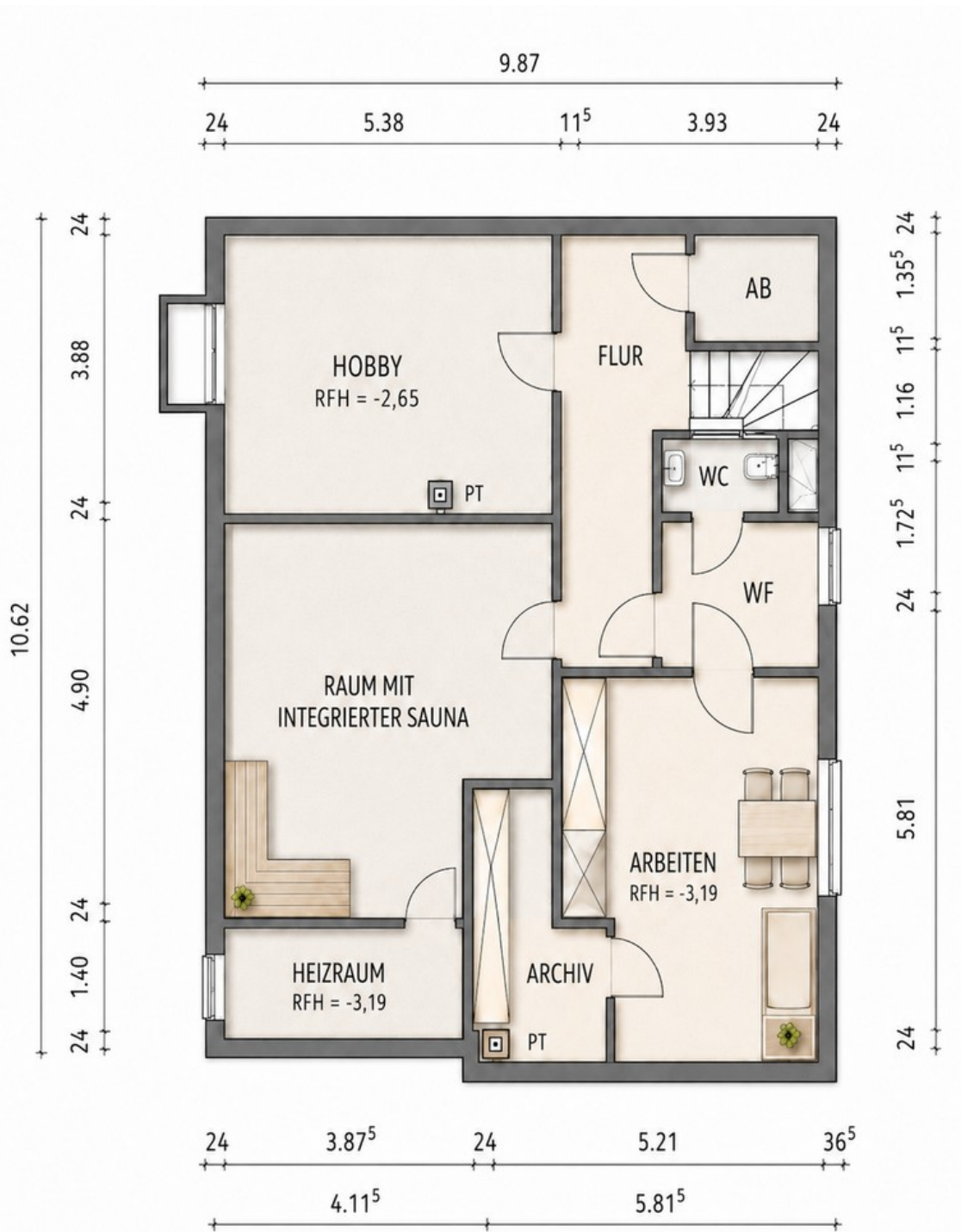


Büro



Terrasse / Wintergarten

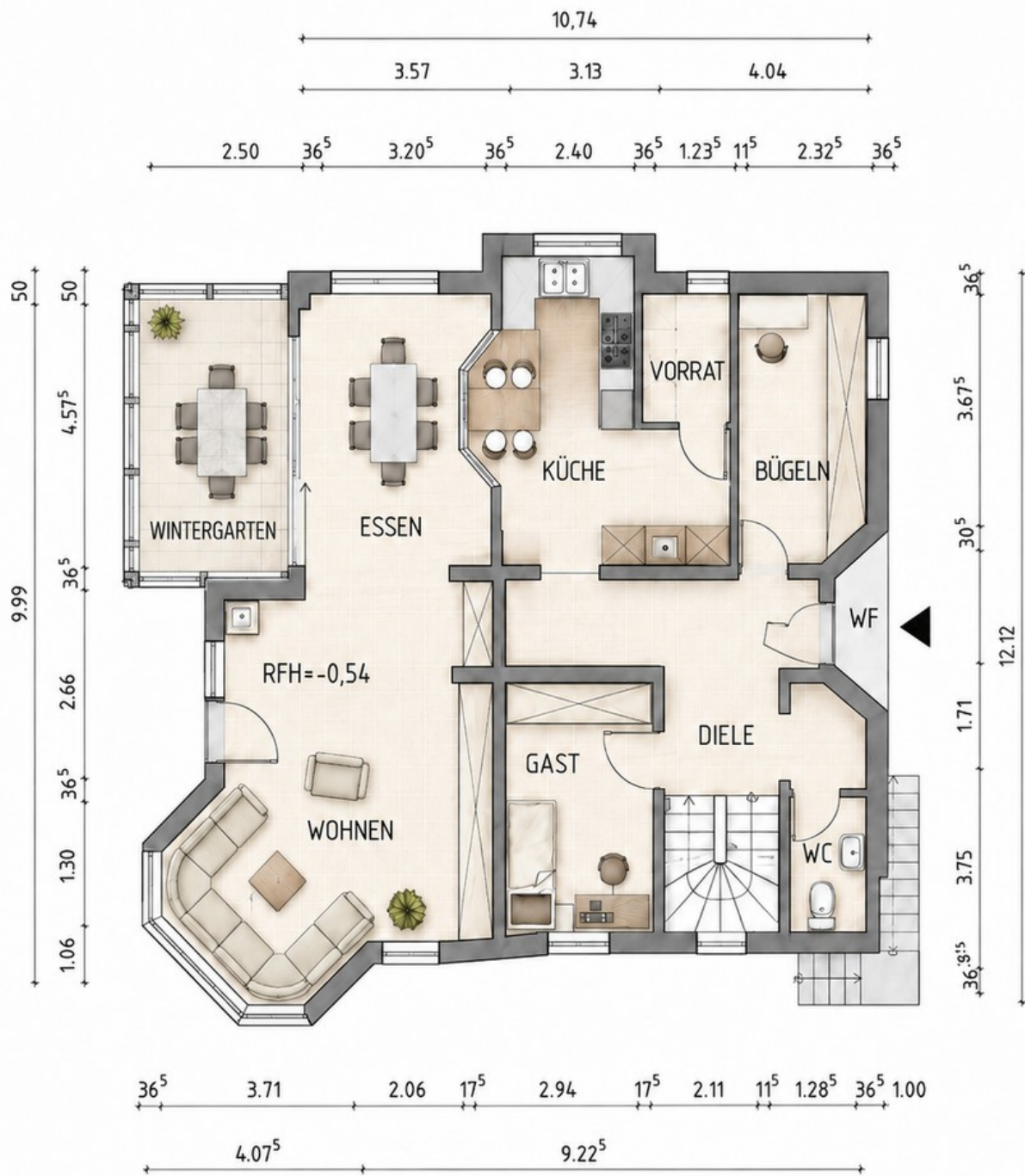
# Exposé - Grundrisse



## UNTERGESCHOSS

Kellergeschoss

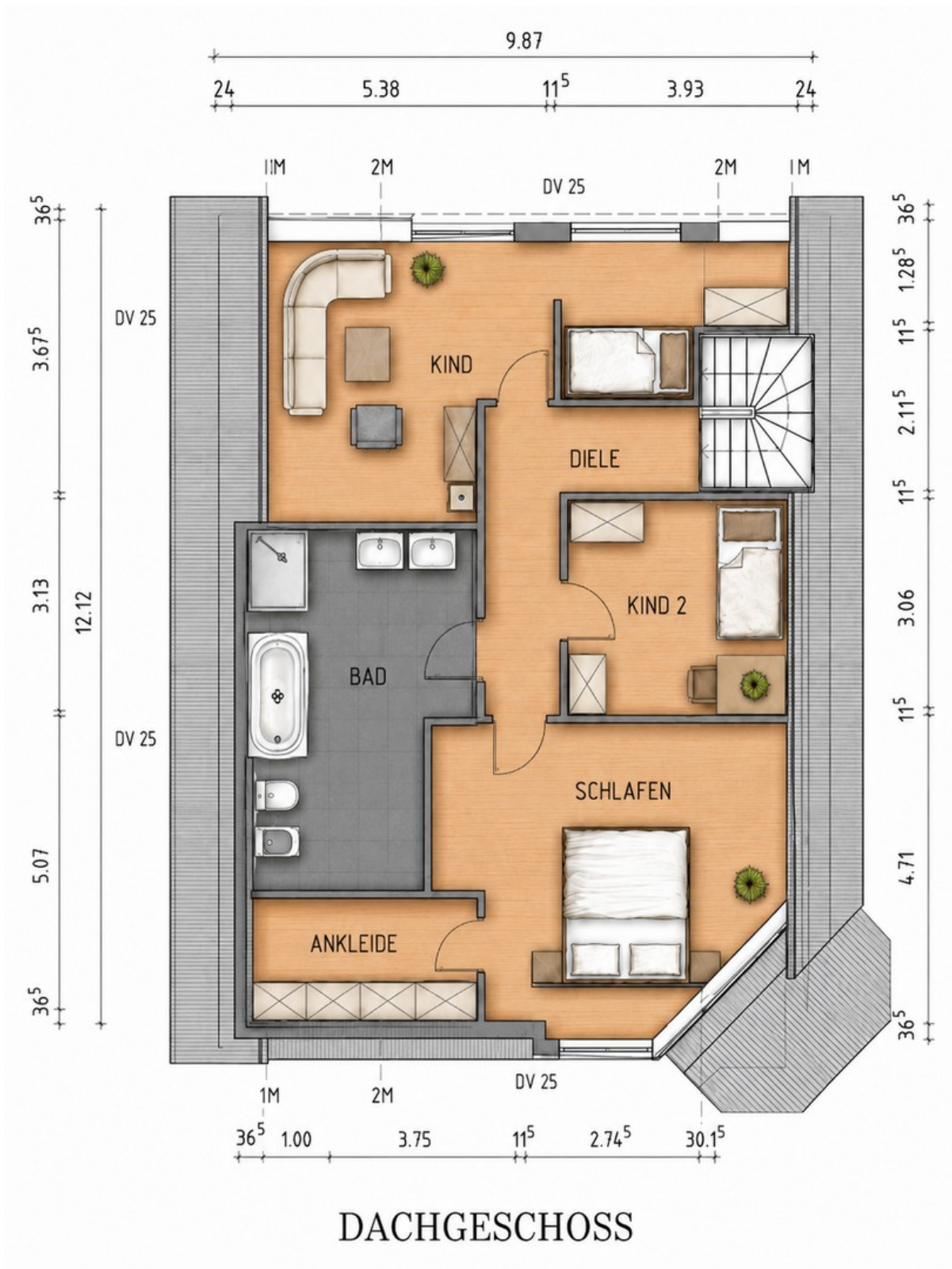
# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss