

Exposé

Wohnung in Ettlingen

ruhige Wohnung in Seitenstrasse -3 ZKB Ettlingen West



Objekt-Nr. OM-286956

Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
R. Walter

76275 Ettlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	76,00 m²
Nutzfläche	94,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	20 €
Hausgeld mtl.	295 €

Übernahme	sofort
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Garagen	1
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Videorundgang bei Interesse

3 ZKB in ruhiger Wohnanlage

Die Wohnung ist in der 2. Etage eine 3 stöckigen Mehrfamilienhauses

-ohne Personenaufzug

-sofort beziehbar

-nicht vermietet

Die Wohnung darüber ist aktuell vermietet (an 1 Person)

Zu der Wohnung gehört:

+ 1 großer Balkon mit Südausrichtung

+1 kleiner Balkon mit Nordausrichtung

+ 1 Garage (zzgl 20 Euro)

+ EBK (17 Euro)

Wohnung + Garage + Einbauküche werden nur zusammen verkauft

2.OG in einem ruhigen 7 Parteien Mehrfamilienhaus Baujahr 1961

Ettlingen-West Nähe Straba Haltestelle Wasen

Alle Fenster+Balkontüren wurden 2015 ausgetauscht

(fast alle 3-fach verglast)

elektrisch bedienbar

-neue Fensterbänke 2014/2015

Das Tageslichtbad 2014/2015 komplett neu

-neue Wasserleitungen

-neue Badmöbel

-moderne Designleuchte mit Farbspiel

-neuer Estrich

-neue Fliesen

-neue Heizung

-neue hochwertige Dusche

-Dusche mit Echtglas

-neue Badewanne

Haus

-Hausfassade neu gestrichen (2019)

- Dach neu eingedeckt (2019)
- Eingangstür und Kellertür erneuert (2019)
- Fenster im Treppengang erneuert (2019)
- Fenster Dachgeschosswohnung ausgetauscht (2019)
- Balkonverkleidungen erneuert(2019)
- Treppengeländer Kellerabgang+Balkongeländer gestrichen (2019)
- Fahrradabstellplatz neben den Garagen (2021/2022)
- Klingel+Gegensprechanlage erneuert (2022)

Hausgeld beträgt 295 Euro

inkl Hausreinigung

inkl Treppenreinigung

inkl Gartenpflege

inkl Heizung

inkl Wasser

inkl Hausverwaltung

-Energieausweis für das Haus wurde vor der Dachsanierung erstellt

Bei der Wohnflächenberechnung wurden damals 100% angerechnet

Ich habe die Balkone nur noch mit 50% angerechnet

Bad , Küche und Balkone sind gefliest

Flur,Wohnzimmer ,Schlafzimmer, Kinderzimmer sind mit Laminat ausgestattet

2014 / 2015 wurde aus der Garderobe,Bad+WC ein großes Badezimmer (ca 6qm)

-Installation neue Elektroleitungen und neue Steckdosen

-Stiebel Eltron Warmwasserboiler 80 Liter (2015)

-Sicherungskasten erneuert mit neuen Sicherungen (2015)

-Fenster + Türen sind mit Regelair Fensterfalzlüfter ausgestattet

-Die Wohnung wird nur zusammen mit Garage verkauft

-Fernsehanschluss zum Schlafzimmer ist verlegt

-Die Tür zum Kinderzimmer hängt schief (1 Ersatztür +1 Ersatz Türzarge vorhanden)

Hinweis:

Netto Wohnfläche 71 qm

2 Balkone zusammen ca.10 qm

Keller ca. 9 qm

Speicher ca. 9 qm

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage in einer ruhige Seitenstraße (Sackgasse) in Ettlingen West

5-10 Gehminuten zur Straßenbahn Haltestelle Wasen

5-10 Gehminuten zu Lebensmittelgeschäften, Schulen, Kindergarten, Kirche....

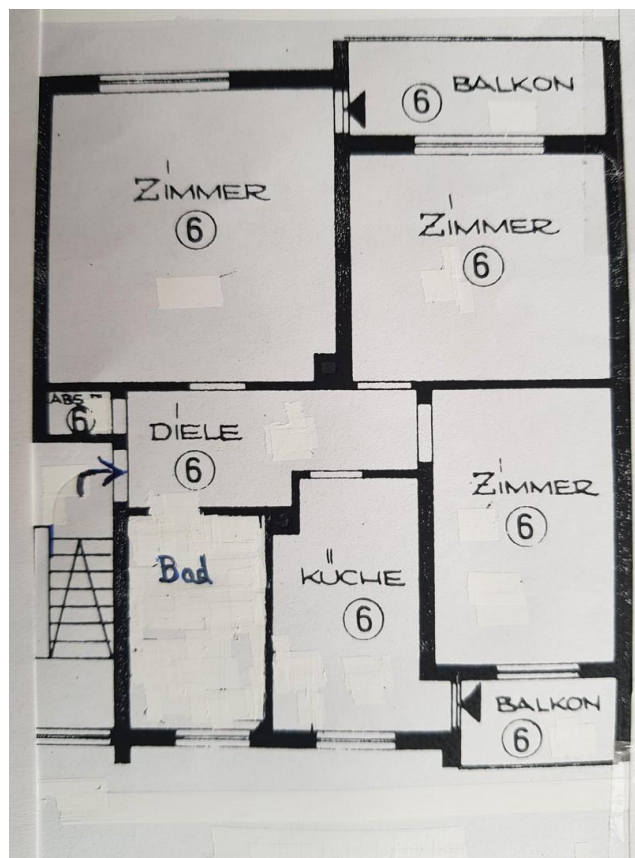
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

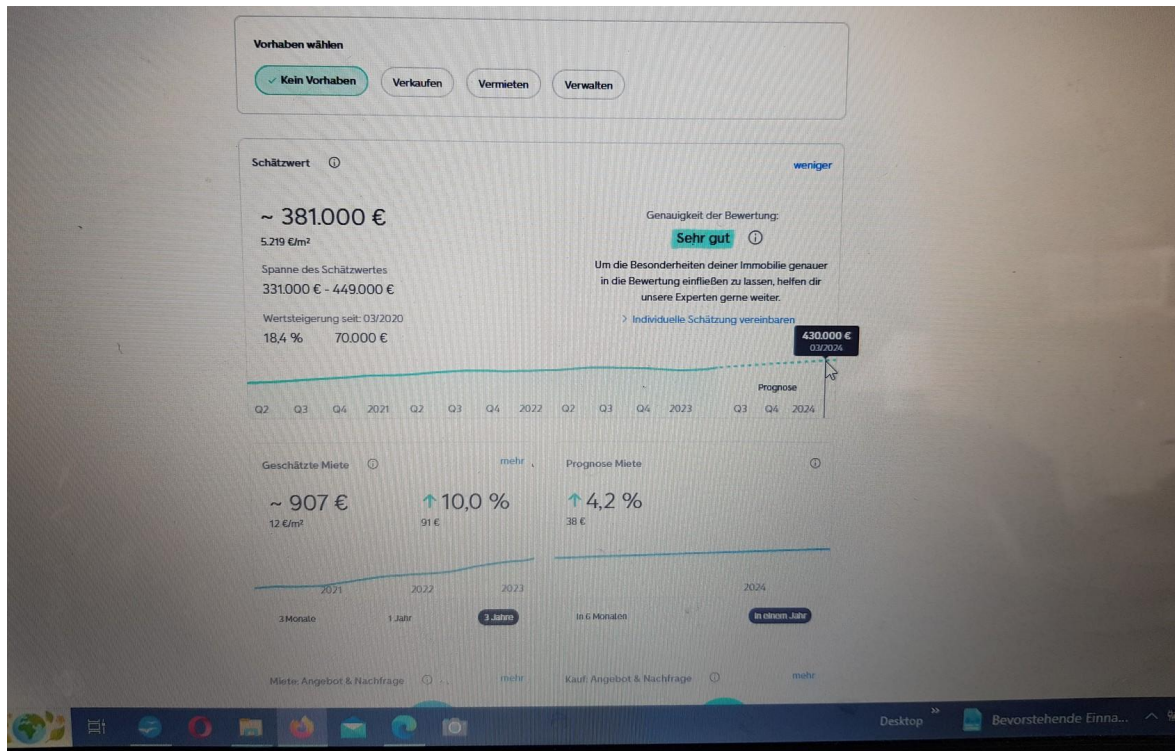
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



aktueller Grundriss

Exposé - Galerie



Immobilienbewertung

<u>Nachweis</u>			
erbaute Fläche			
Mauertgebäude			
18,66 x 10,88	=	202,02	
0,50 x 4,62 x 2	=	4,62	
0,50 x 2,78	=	1,39	
		208,03 qm	
<u>Wohnfläche Erdgeschoß</u>			
Wohnzimmer 4,66 x 4,59 - 0,42 x 0,50	=	21,39 qm	
Schlafzimmer 3,56 x 4,20	=	14,95 "	
Zimmer 2,80 x 4,19	=	11,73 "	
Küche 2,10 x 3,99 x 0,90 x 0,45-	=	9,71 "	
Bad 2,20 x 1,75	=	3,85 "	
WC 0,95 x 1,16	=	1,10 "	
Diele 1,50 x 2,20 x 2,50 x 1,90	=	7,61 "	
Besensch. 1,27 x 0,60	=	0,76 "	
Garderobe 1,87 x 1,15	=	2,15 "	
		73,25 qm	
3% f. Putz	=	2,19 "	
Loggia Strasse 2,40 x 1,57 x 2	=	4,00 "	
Loggia Hofseite 0,2 x 1,60 x 2	=	0,64 "	
Wohnfläche I Obergeschoß wie Erdgeschoß	=	81,49 "	
Wohnfläche II Obergeschoß " "	=	81,49 "	
<u>Zusammenstellung</u>			
Erdgeschoß	81,49 qm		
I Obergeschoß	81,49 "		
II Obergeschoß	81,49 "		
	244,47 "		
***** Gesamtwohnfläche *****			

Wohngrösse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Balkon Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Exposé - Galerie

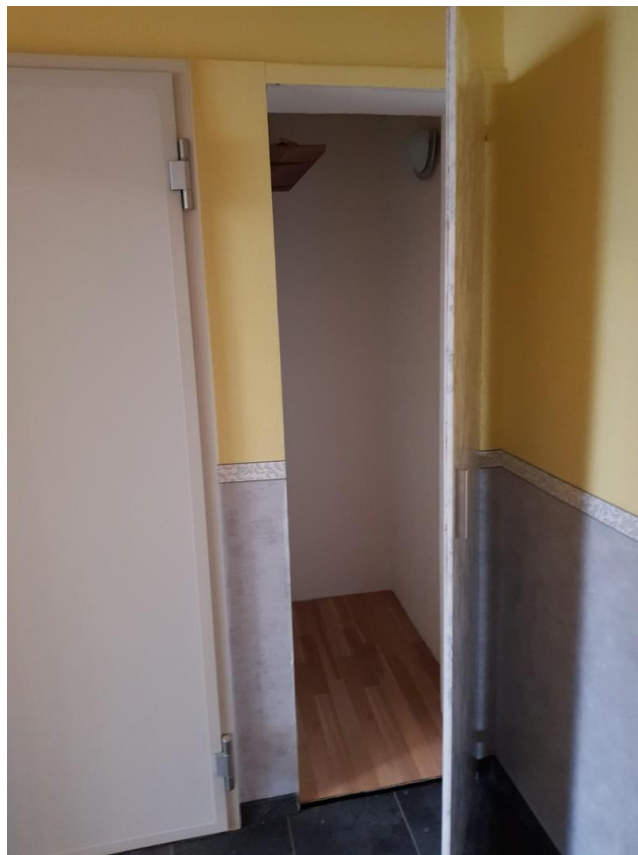


BIFFAR Eingangstür



grosser Keller

Exposé - Galerie



Abstellraum