

# Exposé

## Wohnung in Ettlingen

**schöne 2 Zimmerwohnung mit großem Balkon und EBK in Ettlingen**



Objekt-Nr. **OM-289031**

### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Goethestr. 28  
76275 Ettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.09.2024
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	216 €	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2 Zimmerwohnung befindet sich im 1.OG eines ruhigen 6 stöckigen Mehrfamilienhauses in Randlage zur historischen Altstadt von Ettlingen. Das Haus wird professionell verwaltet und verfügt über finanzielle Rücklagen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Vom Flur aus erreicht man das innenliegende Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluß. Direkt daneben befindet sich das separate WC. Durch das Wohnzimmer mit Eßbereich gelangt man zum großen überdachten Balkon mit Südwest Ausrichtung, sowie in die Küche mit heller Einbauküche und Sitzgelegenheit. Das geräumige Schlafzimmer erreicht man ebenfalls vom Flur aus und ein Abstellraum mit viel Staufläche rundet die schöne Wohnung ab. Alle Kunststofffenster der Wohnung verfügen über Rollläden. Am Haus befinden sich ausreichend freie Autoparkplätze, sowie ein separater Motorradabstellplatz.

!!! Bitte keine Makleranfragen !!!

## Ausstattung

Im Kaufpreis sind die Einbauküche und der Einbauschränk im Schlafzimmer enthalten. Derzeit wird die Wohnung vom Eigentümer bewohnt und wird im August/September 2024 frei.

Bei ernstem Interesse und Finanzierungssicherheit können Sie gern einen Besichtigungstermin vereinbaren.

!!!! Bitte keine Makleranfragen !!!!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Lage

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärztehaus, Apotheken, das historische Stadtzentrum Ettlingens, sowie Bus- und Bahnhaltstellen sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in der Goethestraße 28 .

!!!! Bitte keine Makleranfragen !!!!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Sommer auf dem Balkon

# Exposé - Galerie



historische Altstadt Ettlingen



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Aufzug

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



seperates WC



Essbereich im Wozi

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Sitzecke auf dem Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Sitzbereich in Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche

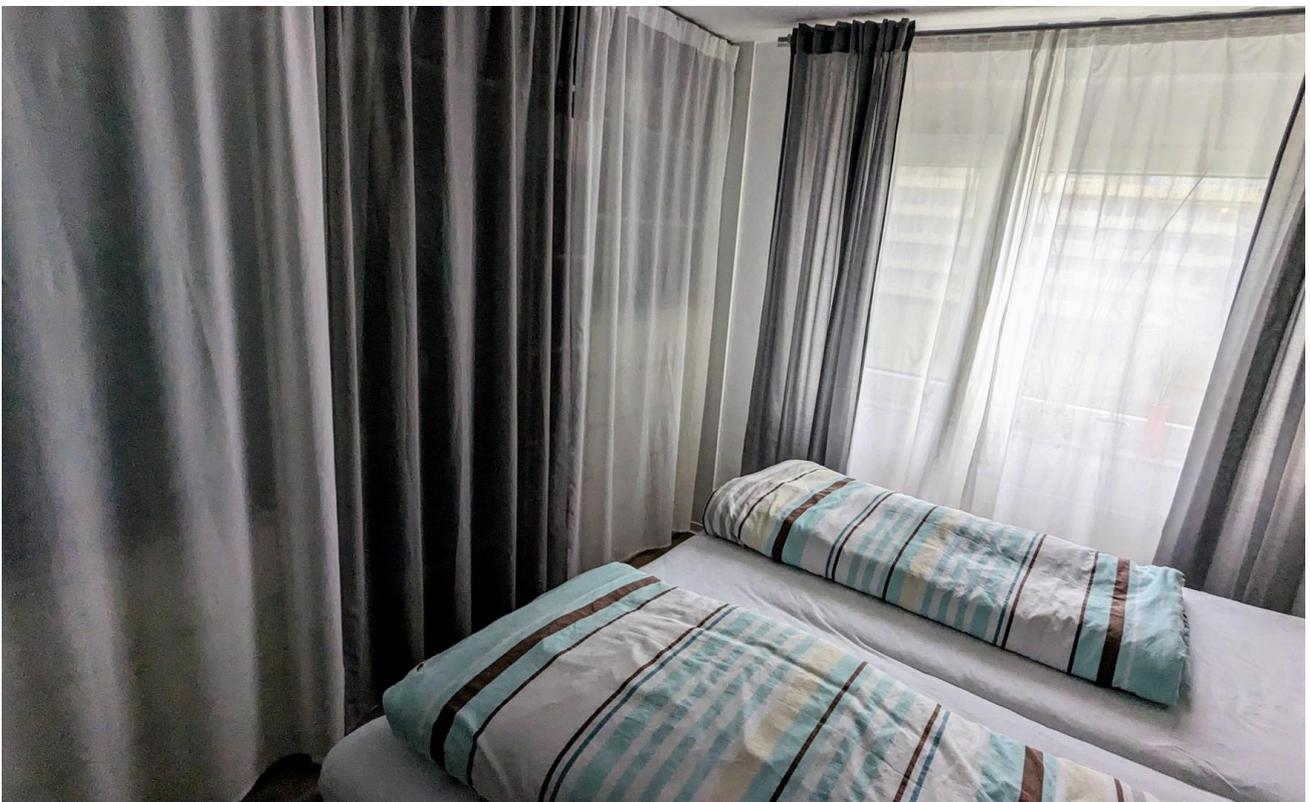


inkl. Kühlschrank, Herd, Spülm.

# Exposé - Galerie



Einbauschränk im Schlafzi



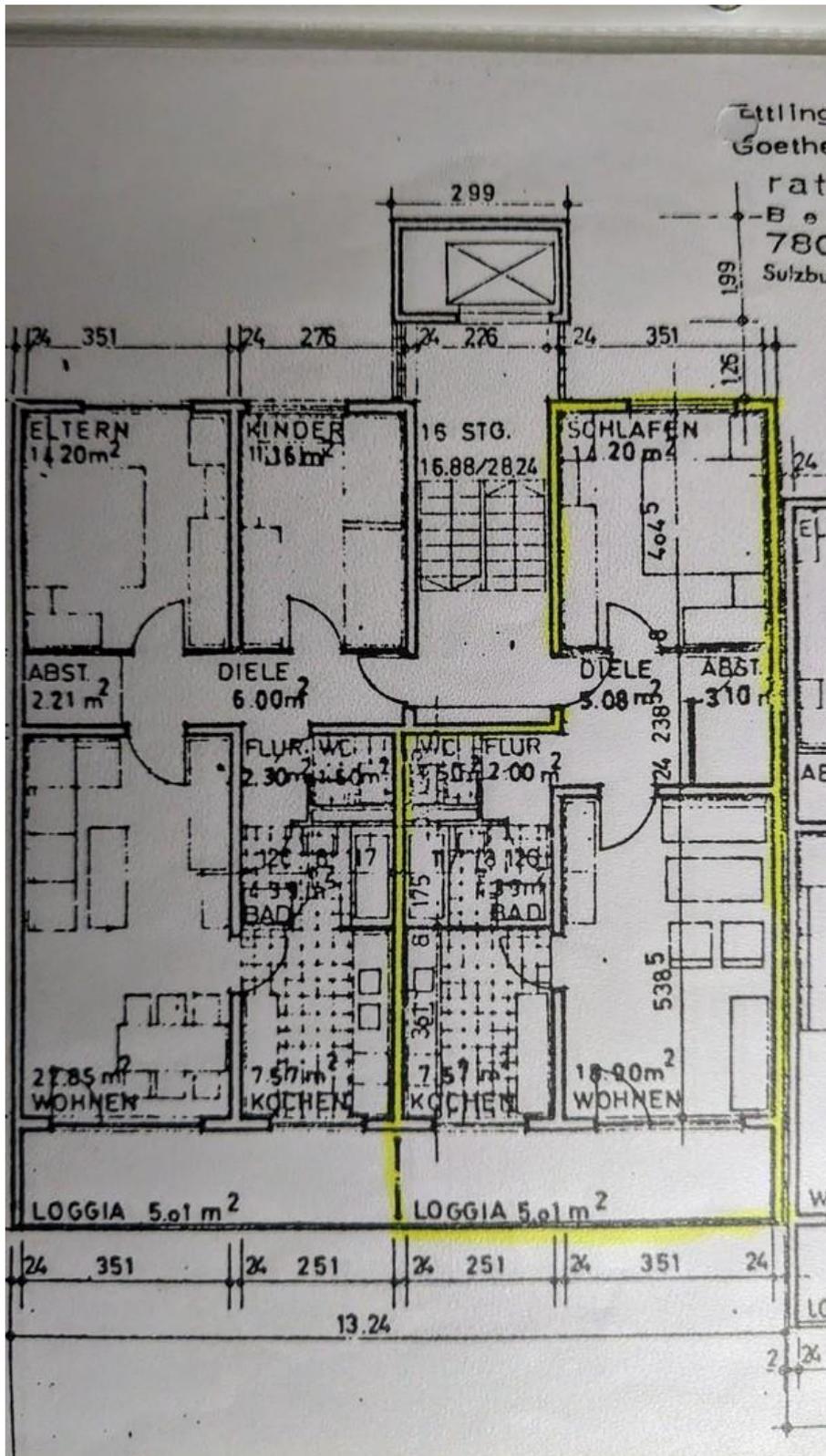
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



einfach wohlfühlen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss