

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ettlingen

3 Zimmer DG Wohnung mit 2 Balkonen und Gartenanteil, Ettlingen Oberweier



Objekt-Nr. **OM-291071**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **275.000 €**

Mobil: 0176 93222540

76275 Ettlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in sehr gepflegtem 3 Familienhaus in Ettlingen-Oberweier.

Baujahr 1963 / 1990 umfänglich zum Eigengebrauch modernisiert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Erforderliche Sanierungen wurden regelmäßig durchgeführt. Zukünftig stehen noch weitere an.

Ausstattung

Zur Wohnung gehören ein Südbalkon und ein Westbalkon,

ein durch das Treppenhaus zugänglicher Garagenstellplatz und ein separater, abgeschlossener kleiner Kellerraum.

Weitere Nutzfläche bietet ein in den Jahren 2022/2023 neu isolierter großer Speicher (Gesamtfläche 56 m², davon 24 m² bis Raumhöhe 1 m). Dieser ist aus der DG-Wohnung über eine Dachluke mit Schiebeleiter zu erreichen.

Schlafzimmer und Kinderzimmer sind ohne Dachschrägen mit Buchenschiffsbodenparkett und Balkontür zum Westbalkon.

Wohnzimmer mit 2016 neu gelegtem Laminatboden, großem Südfenster und Zugang zu beiden Balkonen

Die Küche mit Fliesenboden ist relativ klein. Der angrenzende erweiterte Flur bietet sich als Essbereich an.

Das kleine Bad ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Weiterhin gibt es eine separate Toilette. Die Warmwasserversorgung der Dachgeschosswohnung erfolgt über einen Elektrodurchlauferhitzer, der 2016 eingebaut wurde.

Die Wände in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad sind mit einem Marmorputz versehen.

In die Trennwand zwischen Kinder- und Schlafzimmer sind zwei versetzt angebrachte Einbauschränke integriert. Bislang wurde das Schlafzimmer als Arbeitszimmer genutzt und ist durch eine nachträglich eingebaute Tür vom Treppenhaus zugänglich. Ursprünglich erfolgte der Zugang über den Flur durch eine innerhalb der Wohnung liegende heute zugemauerte Tür, die jederzeit wieder freigelegt werden könnte. Im August 2023 wurden neue 3-fach verglaste Dachflächenfenster eingebaut, 2 davon mit außenliegenden, solarbetriebenen Verdunkelungsjalousien.

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Die Südfassade des Hauses wurde 2017 saniert, die Nordfassade 2020 gestrichen. Im Heizungskeller wurde 2016 eine Hülle für den Öltank und eine neue Füllleitung eingebaut, das Hauseingangspodest wurde 2019 neu gefliest.

Alle im Energieausweis vom 15. November 2013 empfohlenen Modernisierungsmaßnahmen wurden mittlerweile umgesetzt. Damit einhergehend wurde eine geschätzte Energieeinsparung von ca. 30% erzielt.

Oberweier ist ein Ortsteil der großen Kreisstadt Ettlingen und bietet eine gute Infrastruktur. Kindergarten und Grundschule sind im Ortsteil vorhanden. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in der Kernstadt Ettlingen erreicht. Die Bushaltestelle ist wenige Minuten entfernt.

Lage

Das große Gesamtgrundstück auf dem das Wohnhaus steht, liegt am Westrand des Ortsteiles Ettlingen-Oberweier.

Der zur Wohnung gehörende Grundstücksanteil zur alleinigen Nutzung beträgt 144 m², ist seitlich umgeben von einer Buchenhecke, zur Landstraße von einer 2020 erstellten Gabionenwand und des zur Wohnung 2 gehörenden Grundstücksteils.

Bei der damaligen Aufteilung des Gesamtgrundstücks entstanden drei parallel und in Längsrichtung des Grundstückes ausgerichtete

Teilflächen.

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	277,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hausansicht West

Exposé - Galerie



WZ, Blick nach Südost



AZ, Blick nach West

Exposé - Galerie



Westbalkon, Blick nach West



SZ mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



SZ, Blick West



Essecke, Blick Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Essecke, Blick Südost



Südbalkon

Exposé - Galerie



WZ, Blick Südwest



Westbalkon, Blick Südwest

Exposé - Galerie



WC, Blick Ost



Bad, Blick Ost

Exposé - Galerie



Bad, Blick Südwest



Leiter mit Speicherluke



Garageneinfahrt

Exposé - Galerie



Keller



Speicher, Blick Nord



Eingang DG links

Exposé - Grundrisse

