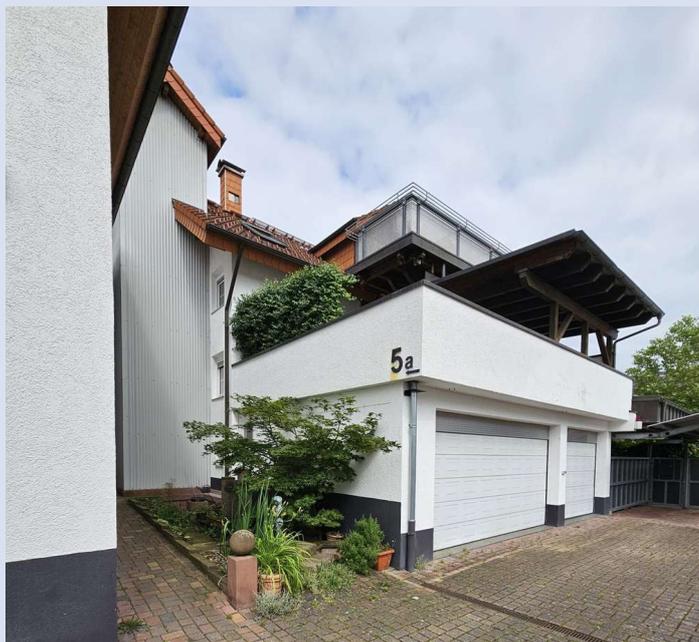


Hochwertig modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit stilvollem Flair.



76275 Ettlingen

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 28,00 m²
Kaufpreis: 167.999,00 EUR

Scout-ID: 151887622



Ihr Ansprechpartner:

NK Baden Immobilien

Frau Natalia Köhn

E-Mail: immobw@t-online.de

Tel: +49 176 45833060

Mobil: +49 176 45833060

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	28,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1991
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1991
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Stufenloser Zugang:	Ja

Vermietet: Ja

Provision für Käufer: 4,76%

4,76 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Hochwertig modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit stilvollem Flair.



76275 Ettlingen

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 28,00 m²
Kaufpreis: 167.999,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese erstklassige 1-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren zeitlosen Stil und moderne Funktionalität. Im Jahr 2019 umfassend renoviert, präsentiert sie sich nahezu im Neuzustand und bietet ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Der Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem edlen Granitboden, schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Eleganz und Komfort. Die teilweise schräge Decke mit integrierten LED-Leuchtmitteln verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre, während die Fußbodenheizung und ein hochwertiger Edelstahlheizkörper für wohlige Wärme sorgen.

Angrenzend befindet sich die separate Küche, die durch ihre Nähe zum Wohnbereich ideal angeordnet ist. Das stilvolle Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und WC, ergänzt den funktionalen Grundriss.

Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre, während das isolierte Dach und der vorhandene Fahrstuhl den Wohnkomfort perfekt abrunden.

Die Wohnung ist derzeit erfolgreich vermietet und bietet eine Kündigungsfrist von drei Monaten – ein attraktives Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung:

Elektrische Rollläden
Granitboden im gesamten Wohnbereich
Fußbodenheizung (Gas)
Edelstahlheizkörper
Fahrstuhl

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Ettlingen, einer charmanten Stadt im Herzen von Baden-Württemberg, die historische Architektur mit modernem Lebenskomfort verbindet und eine hohe Lebensqualität bietet. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Position aus. Die Straße ist eine verkehrsberuhigte Zone, die ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld gewährleistet. Gleichzeitig sind das Stadtzentrum und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar.

Ettlingen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die nahegelegenen Autobahnen A5 und A8 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte Karlsruhe, Baden-Baden und Stuttgart. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Bus- und Bahnverbindungen, die eine bequeme Anbindung an das regionale Verkehrsnetz bieten.

Familien profitieren von der Nähe zu diversen Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Für Freizeitaktivitäten bietet Ettlingen zahlreiche Möglichkeiten: Parks, Wanderwege und Sporteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe. Die historische

Altstadt lädt mit ihren gemütlichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen ein.

Die Wohnlage bietet zudem einen hohen Erholungswert. Die Nähe zu den grünen Wäldern des Schwarzwaldes und den idyllischen Uferbereichen der Alb ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Natur. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur Spaziergehen – hier kommt jeder Naturliebhaber auf seine Kosten.

Ettlingen ist bekannt für sein reiches kulturelles Angebot. Das Schloss Ettlingen, das jährliche Schlossfestspiel und diverse Museen und Galerien tragen zu einem lebendigen und vielfältigen Kulturleben bei.

Diese Wohnlage in Ettlingen bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und hervorragender Anbindung. Die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie das reichhaltige kulturelle Angebot machen diesen Standort besonders attraktiv. Hier lässt es sich komfortabel und naturnah leben, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu verzichten.

Sonstiges:

Ein Energieausweis auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ist vorhanden.

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis
Energiebedarf / Energieverbrauch: 129,9 kWh/(m²a)
Wesentlicher Energieträger des Gebäudes: Erdgas E
Baujahr: 1991
Energieeffizienzklasse: D

Alle Angaben ohne Gewähr!

Haftungsausschluss: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sämtliche Angaben auf Grundlage von Eigentümerangaben, nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit, erfolgen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Makler ist von jeglicher Haftung befreit.

Wir bieten Ihnen den Rundum-Service für den zügigen Verkauf Ihrer Immobilie. Egal ob Eigentumswohnung, Haus oder Grundstück.

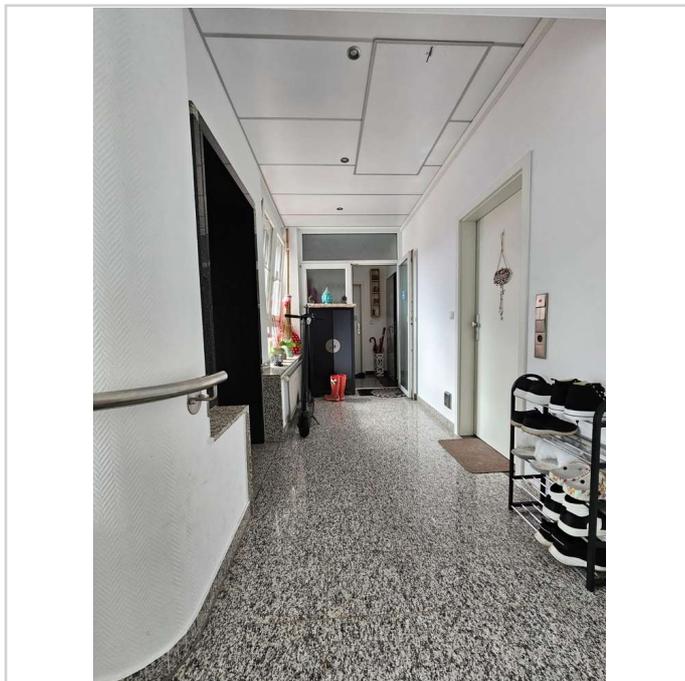
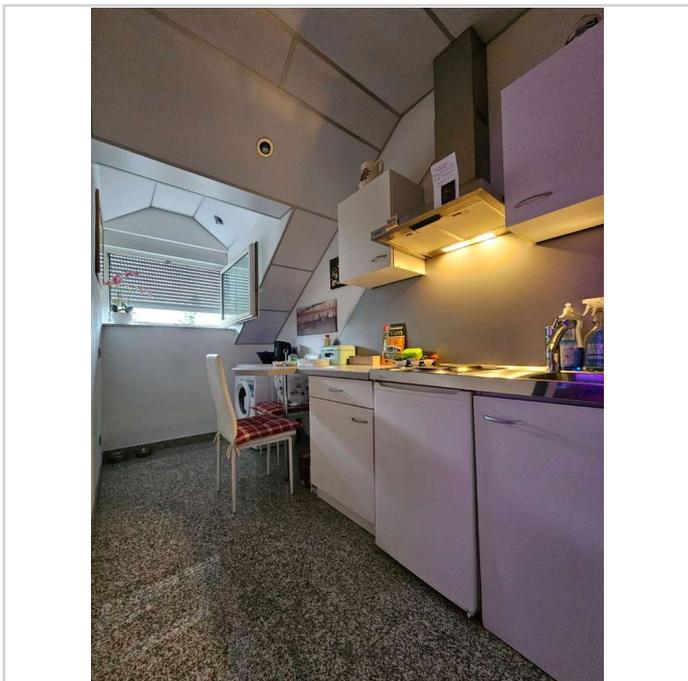
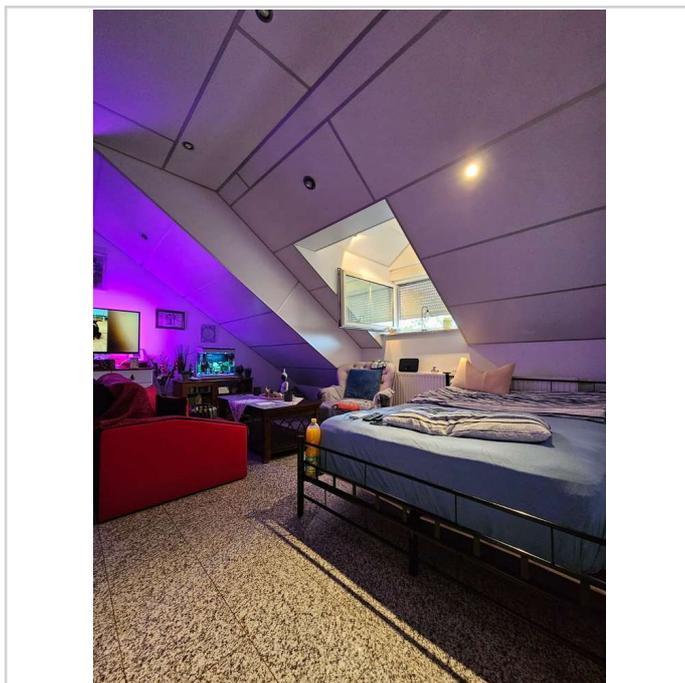
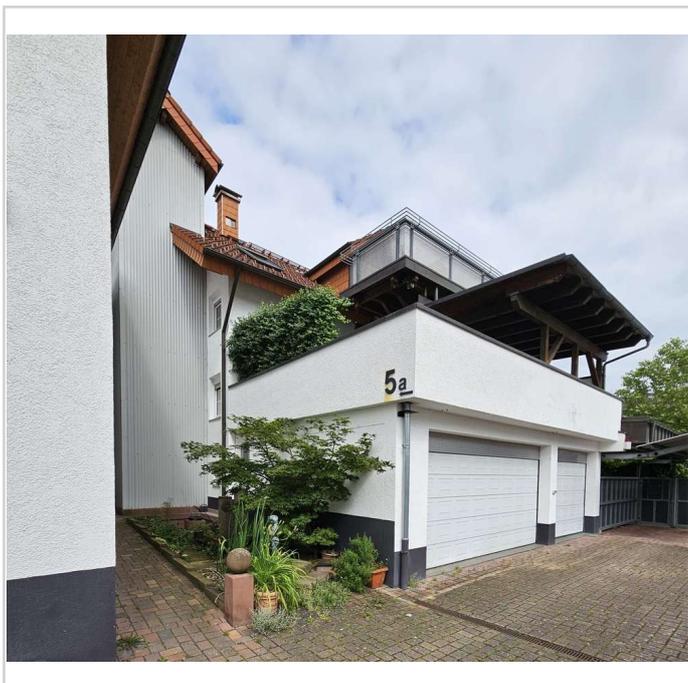
Wir freuen uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hochwertig modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit stilvollem Flair.



76275 Ettlingen

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 28,00 m²
Kaufpreis: 167.999,00 EUR



Hochwertig modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit stilvollem Flair.



76275 Ettlingen

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 28,00 m²
Kaufpreis: 167.999,00 EUR

