Freistehendes 1-FH mit viel Charme, Terrasse, Garten und Doppelgarage, Schöllbronn

76275 Ettlingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1124

Wohnfläche ca.: **208 m²** - Zimmer: **7,5** - Kaufpreis: **527.000 EUR**

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192

Freistehendes 1-FH mit viel Charme, Terrasse, Garten und Doppelgarage, Schöllbronn

Objekt ID	1124
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	76275 Ettlingen Baden-Württemberg
Wohnfläche ca.	208 m²
Grundstück ca.	630 m²
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. MwSt. Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 3 % vom beurkundeten Gesamtkaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen. Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.
Kaufpreis	527.000 EUR

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

Objektbeschreibung

Hier lässt es sich gut leben und frei entfalten:
Außergewöhnliches Einfamilienhaus zum Wohlfühlen mit Terrasse, Garten und Doppelgarage in familienfreundlichem Wohngebiet, Ettlingen-Schöllbronn.

Folgen Sie unserem 360°-Rundgang:
https://my.matterport.com/show/?m=7JEqHYBk8iR

Noch besser: Kommen Sie live zur Besichtigung und erleben Sie diese Immobilie vor Ort!

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 bietet auf einer Grundstücksfläche von 630 m² mit Garten, Terrasse und Doppelgarage ein gemütliches Zuhause. Die Wohnbereiche verteilen sich auf drei Etagen und umfassen insgesamt 7,5 Zimmer. Das Haus wird mittels einer Öl-Zentralheizung beheizt.

Das Erdgeschoss besticht durch den offenen Wohn- und Essbereich mit Sprossenfenstern und Zugang zur Süd-Ost-Terrasse mit Blick über den Garten. Hier können Sie wunderbar entspannen und die Sonne genießen. Die moderne Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein offener Empfang mit Garderobe im Eingangsbereich ergänzen das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer, beide mit Zugang zum Balkon mit Aussicht auf den Schwarzwald. Ein Kinderzimmer (früher Büro), ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC runden das obere Stockwerk ab.

Der Zugang zum gemütlichen Garten mit großer Gartenterrasse und massiver Gartenhütte erfolgt seitlich vom Haus oder über das Untergeschoss. Dort ist der ursprüngliche Büro- / Lagerraum von den früheren Eigentümern zu zwei Zimmern mit viel Tageslicht und Terrassenzugang Anfang der 80er Jahre umgebaut worden. Hier können Sie in Ruhe arbeiten oder Gäste empfangen. Der Techniksraum / Waschküche mit zusätzlich eingebauter Dusche, ein separates WC sowie der Tankraum für das Öl befinden sich ebenfalls im Untergeschoss.

Raumprogramm:
EG (ca. 78 m²): Wohnen / Essen, offene Küche, Gäste-WC, Empfang / Garderobe, Flur, Balkon
OG (ca. 78 m²): 2 Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Tageslichtbad mit Badewanne, WC separat
UG (ca. 52 m²): 2 Wohnräume (Gäste / Büro), sep. WC, Dusche über Technikraum zugänglich, Ölraum
Spitzboden über OG: als Lagerfläche nutzbar

Die ursprüngliche Einzelgarage seitlich vom Haus ist Anfang der 90er zur geräumigen Doppelgarage umgebaut worden. Sie ist geschickterweise sowohl vom Haus als auch vom Garten aus zugänglich und bietet zusätzlich viel Stauraum. Ergänzend bietet der Hofbereich davor noch 2 Stellplätze im Freien.

Ausstattung

EG:

- Wohn- / Esszimmer und Küche mit Schiffsparkett und Fußbodenheizung (aus 1993)
- Flur und Gäste-WC gefliest
- Gäste-WC 1990 erneuert
- Sichtbares Holzgebälk sowie Wände teilweise mit Klinker
- Umbau der ursprünglichen Küche am Eingangsbereich zum Empfang mit Garderobe
- 2019: Einbau einer neuen offenen Einbauküche mit modernen Bosch-Elektrogeräten (gegen Ablöse) im Esszimmer
- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung

OG:
- Fischgrätparkett
- Hochwertige Holz-Sprossenfenster
- 1992: Erneuerung Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Handtuchheizkörper
- Separates WC
- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung

UG:
- Boden gefliest
- Separates WC
- 1984: Teilung des ursprünglichen UG-Raums in 2 Gästezimmer
- 1992: Technikraum / Waschküche mit Granit ausgelegt mit Einbau begehbarer Dusche
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Zugang zu Terrasse, Garten und Doppelgarage

Allgemein:
- Großer, schön angelegter Garten
- Massive Gartenhütte mit Fenster (Bj. 1978)
- Kabel-TV
- Keller aus Beton, innen Mauerwerk
- Wände im EG und OG: Holzfachwerk
Außenwände: Außen 35 mm Heraklith mit Putz, Innen 35 mm Glaswolle und Rigips
Innenwände: Glaswolle mit Rigips
- Decken: UG Beton, EG + OG Holzbalken
- 1984: Neue hochwertige Holzsprossenfenster (Spezialanfertigung aus Frankreich) mit Rollläden
- 1985: Außendämmung mit Außenanstrich
- 1990: Umbau der Garage zur Doppelgarage (innen getrennt) mit elektrischen Toren, viel Stauraum und Zugang vom Garten
- 1994 - 2004: Verlegung von Granit im Gartenhaus sowie an die gartenseitige Hausfassade
- 2000: Erneuerung der Öl-Zentralheizung (Viessmann Vitola 200)
- 2004: Balkone mit Granit belegt
- 2006: Gartenterrasse mit Granit ausgelegt

Sonstiges

Verkaufspreis: € 527.000,- inkl. Doppelgarage und Gartenhaus
Neuwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten gegen Ablöse

Besichtigung: nach Vereinbarung

Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 3 % vom beurkundeten Gesamtkaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.

Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Energieausweisart: Verbrauchsausweis
Gebäudetyp: Wohngebäude
Baujahr Gebäude laut Energieausweis: 1964
Baujahr Energieträger laut Energieausweis: 1984
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Öl
Energiekennwert: 192,1 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F
Datum Energieausweis: 13.09.2016
Gültig bis: 13.09.2026

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	13.09.2016
Gültig bis	13.09.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1964
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	192,10 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Lage

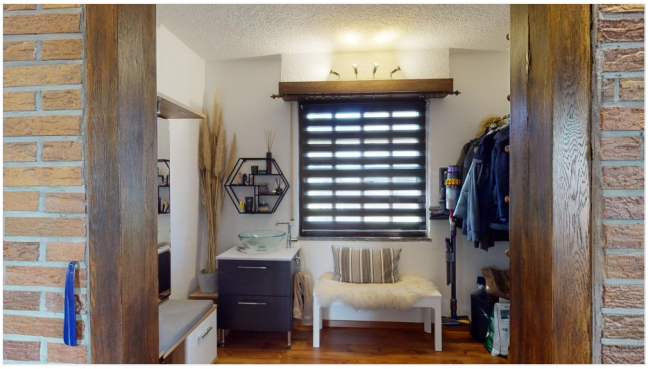
Die Lage der Immobilie in Ettlingen-Schöllbronn ist äußerst attraktiv und bietet eine ruhige Wohngegend mit gepflegten Gärten und Parks in der Nähe. Die Bewohner genießen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der näheren Umgebung. Die Immobilie bietet eine angenehme, ruhige Atmosphäre und ist der ideale Rückzugsort vom hektischen Stadtleben. Insgesamt ist die Lage perfekt für Menschen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre suchen.

Zur nächsten Bushaltestelle "Schöllbronn, Stefanienstraße" sind es rund 4 Gehminuten. Über die Buslinien 101, 102 und 103 gibt es eine regelmäßige Verbindung zum Bahnhof Ettlingen (mit Anschluss an die S-Bahn) sowie in die umliegenden Orte.

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

Freist. 1-FH Schöllbronn

Freist. 1-FH Schöllbronn



EG, Eingang

EG, Wohnen

EG, Balkon

EG, Essen

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192

EG, offene Küche

EG, offene Küche

EG, Gäste-WC

OG, Schlafen 1

OG, Kind

OG, Flur

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192

OG, Tageslichtbad

OG, Tageslichtbad

OG, Diele

OG, Schlafen 2

OG, Balkon

UG, Gäste

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192

UG, Gäste 2

UG, WC

UG, Terrasse

Garten

Garten

Massives Gartenhaus

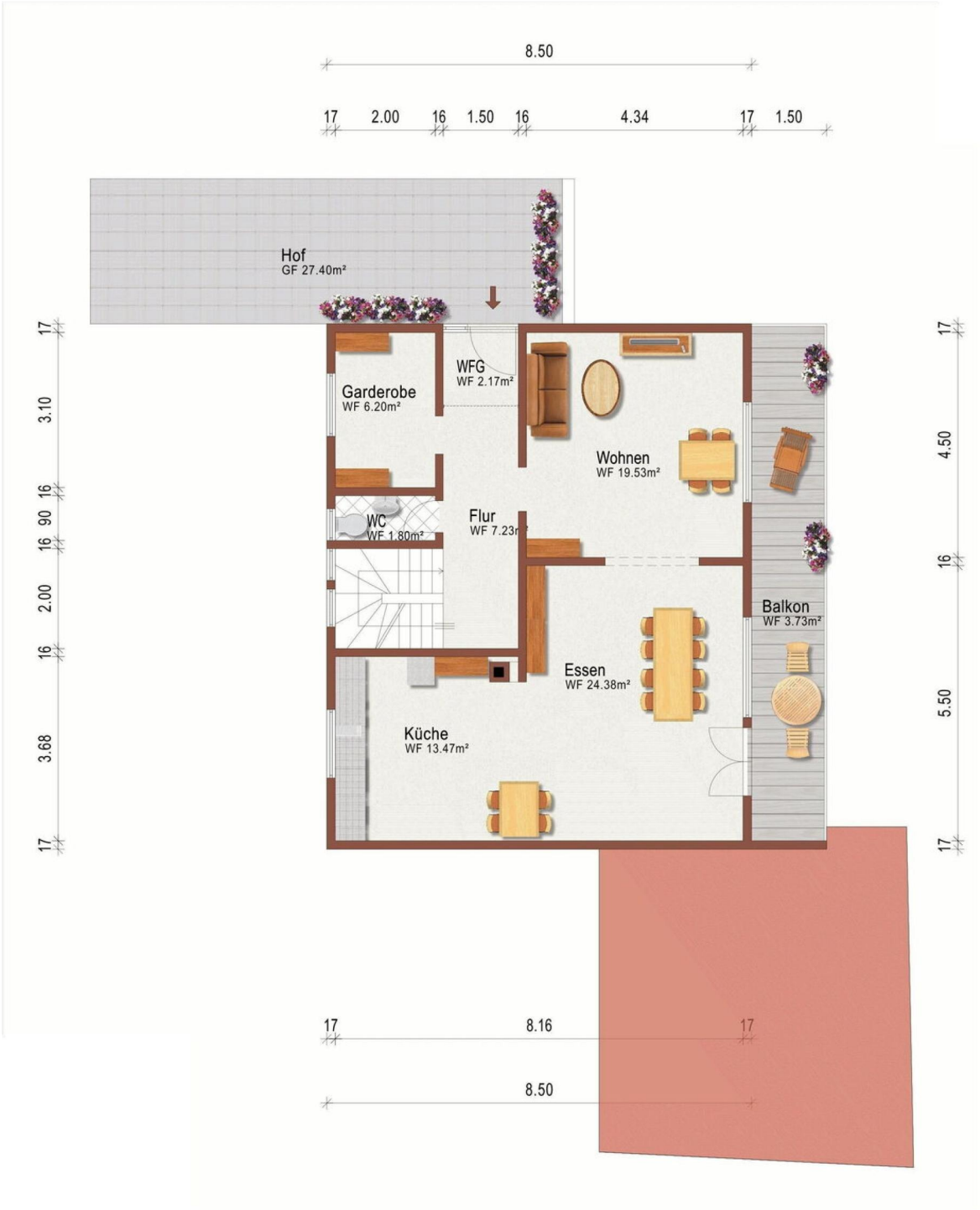
Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192

Grundriss

EG, Grundriss



Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

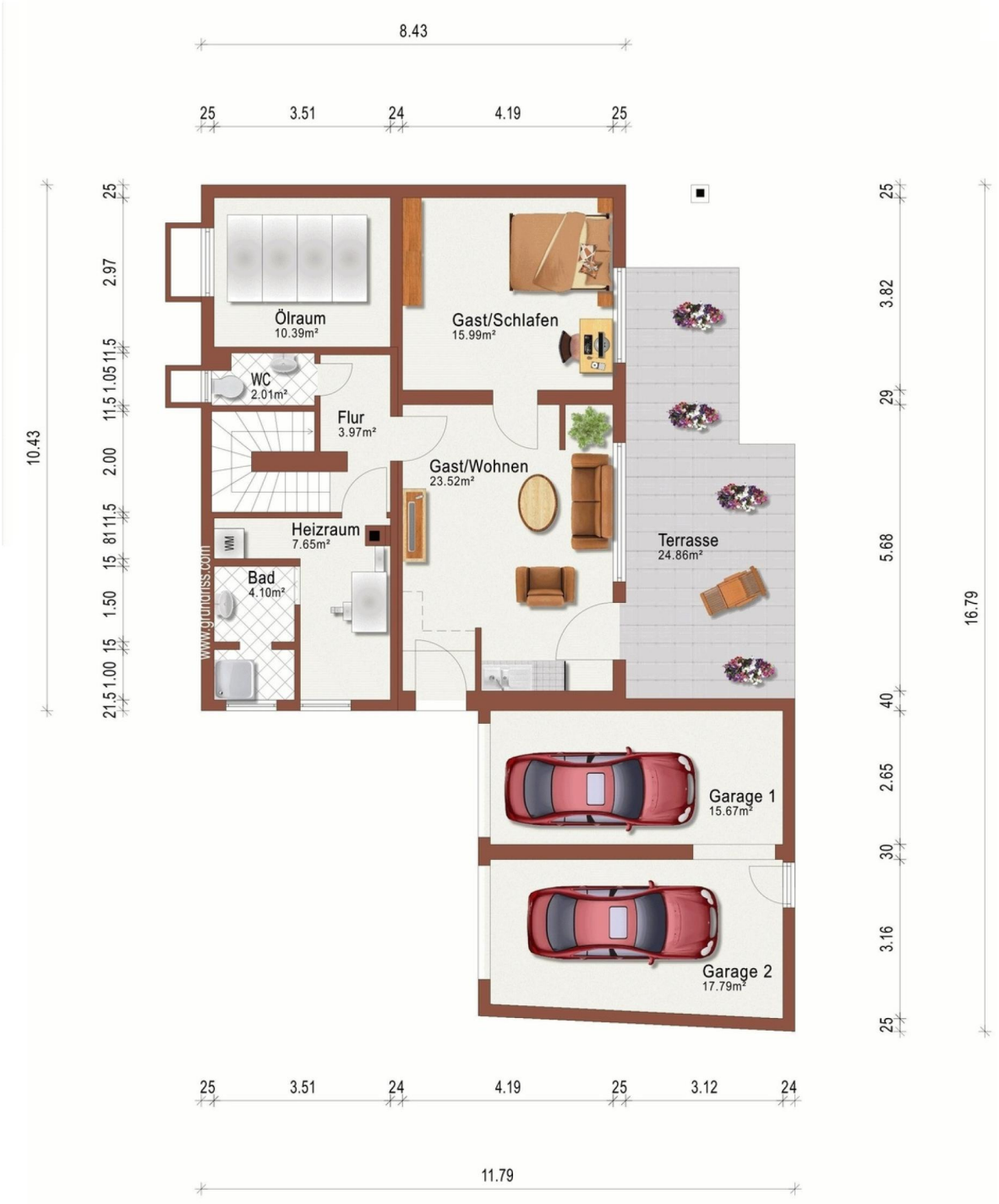
Grundriss

OG, Grundriss

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

Grundriss

UG, Grundriss



Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192