

# Freie 3-ETW im 1. OG, Nutzraum für Hobby oder Büro o.ä. zumietbar, Neuwiesenreben

76275 Ettlingen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1062



Wohnfläche ca.: **81,57 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **297.000 EUR**



## Freie 3-ETW im 1. OG, Nutzraum für Hobby oder Büro o.ä. zumietbar, Neuwiesenreben

Objekt ID	1062
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	76275 Ettlingen Baden-Württemberg
Etage	1
Wohnfläche ca.	81,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1970
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Keller, Personenaufzug
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975% Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 2,975 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	389 EUR
Kaufpreis	297.000 EUR



## Objektbeschreibung

Gemütliche 3-Zimmerwohnung mit zusätzlichem anmietbaren Nutzraum in gefragter Ettlinger Lage!

Folgen Sie unserem 360°-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=nGVn7ATK2X6>

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

Die frei verfügbare 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Loggia befindet sich im 1. OG einer stetig modernisierten Wohnanlage aus dem Baujahr 1970. Der gesamte Wohnkomplex erstreckt sich über 145 Wohneinheiten bei 9 Hauseingängen mit jeweils einem eigenen Aufzug.

Das Apartment überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der die vorhandene Fläche bestens ausnutzt. Das Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zur überdachten Loggia in West-Ausrichtung. Hier können Sie die Sonne vom Nachmittag bis zum Abend genießen. Die Küche bietet neben einem direkten Durchgang ins Wohnzimmer auch genug Platz für eine Essecke. Über den Flurbereich mit praktischer Abstellkammer gelangt man in die beiden Schlafzimmer sowie in das Badezimmer mit Dusche und in den separaten WC-Raum.

Raumprogramm:

Wohnzimmer mit Loggia, Küche, 2 Schlafzimmer, Flur, Badezimmer (innenliegend), sep. WC, Abstellkammer

In Ergänzung hat der bisherige Eigentümer von der WEG einen zusätzlichen beheizten Raum im EG gegen ein monatliches Entgelt zur Nutzungsüberlassung angemietet gehabt und diesen als internes Büro verwendet. Der neue Eigentümer kann diesen Raum weiterhin anmieten (ohne Gewähr).

Ein Außenstellplatz und ein Kellerabteil gehören ebenfalls mit zur Wohnung. Ein Fahrradraum, eine Waschküche mit 3 Münzwaschmaschinen und ein Trockenraum sind im Keller ebenfalls vorhanden.

Hausmeisterservice mit Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst sind im Hausgeld inklusive.

## Ausstattung

- Innenliegendes Bad, raumhoch gefliest, mit Dusche, WMA und Handtuchheizkörper aus den 80er Jahren, sep. WC aus den 70er
- Wohnräume mit Teppich, Küche PVC
- Kunststoff-Iso-Fenster von Weru aus 1997 bis auf Balkonelement (Bj.2019); alle mit elektr. Rollläden
- Markise (manuell)
- Abstellraum mit Regalen
- Großes Kellerabteil
- Fassade vor über 10 Jahren gestrichen
- Aufzüge vor etwa 15 Jahren technisch überholt



- Dach vor über 20 Jahren neu abgedichtet
- Erneuerung Sprech- / Klingelanlage 2021/22
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasser aus 1998

## Sonstiges

Verkaufspreis ETW Nr. 098: € 297.000,- inkl. Außenstellplatz

Instandhaltungsrücklage ETW Nr. 098: ca. € 4.561,21 (Stand 31.12.2022)

Besichtigung: nach Vereinbarung

Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 2,975 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.

Energieausweisart: Verbrauchsausweis

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis: 1970

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung: Gas

Energiekennwert: 129 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

Datum Energieausweis: 07.05.2018

Gültig bis: 07.05.2028

Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	07.05.2018
Gültig bis	07.05.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1970
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



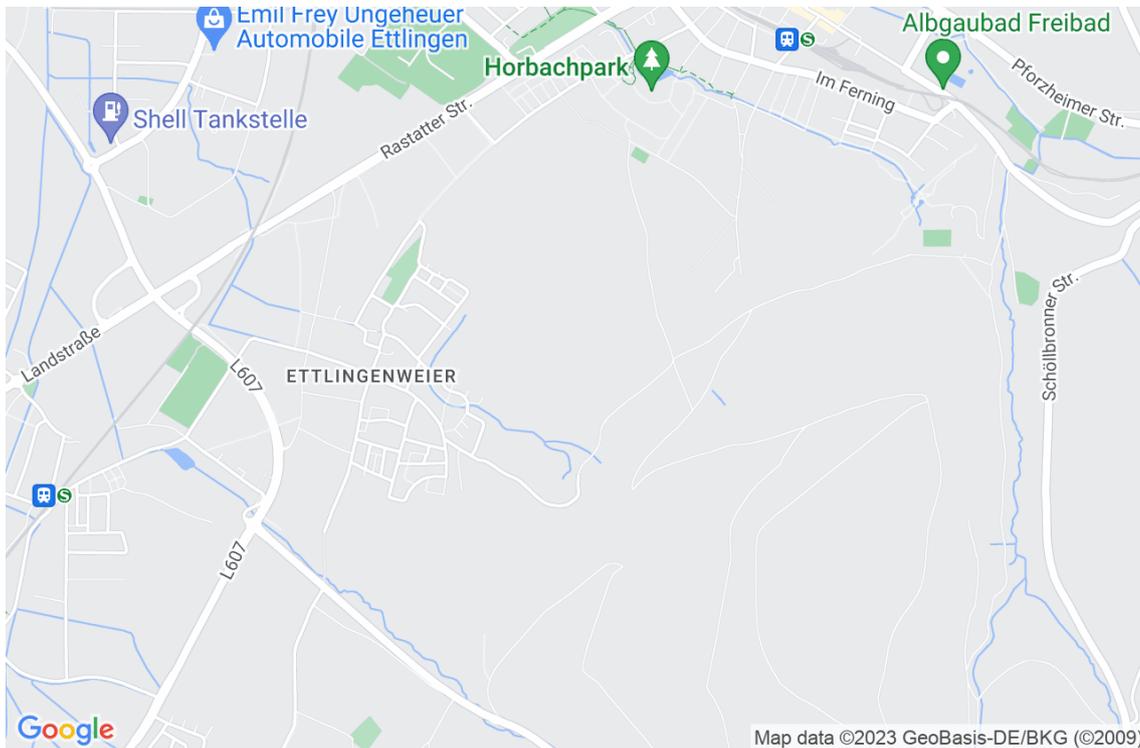
## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in Ettlingen-Neuwiesenreben, ein ruhiges Wohngebiet für gehobene Ansprüche mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur.

Das Zentrum des Stadtteils mit allen Dienstleistungs- und Versorgungsbetrieben wie Apotheke, SB-Bank, Friseur, Bäckerei, Kindergarten, usw. ist rund 5 Gehminuten entfernt.

Die Bushaltestelle der Linie 112 ist ums Eck, zur S-Bahnstation "Neuwiesenreben" und zum real-Markt sind es rund 10 Gehminuten, in die beliebte Ettlinger Altstadt etwa 15 Minuten.

Mit dem Auto direkter Anschluss zur Autobahn A5/A8, zum Karlsruher Hauptbahnhof und zur Karlsruher Innenstadt.





3-ETW 1OG, Neuwiesenreben



3-ETW 1OG, Neuwiesenreben



3-ETW, Wohnen



3-ETW, Wohnen Möblierungsvorschlag



3-ETW 1OG, Loggia



3-ETW 1OG, Eltern





3-ETW, Eltern Möblierungsvorschlag



3-ETW 1OG, Kind



3-ETW, Kind Möblierungsvorschlag



3-ETW 1OG, Duschbad



3-ETW 1OG, sep WC



3-ETW 1OG, Flur





3-ETW 1OG, Küche



3-ETW, Küche Möblierungsvorschlag



# Grundriss

3-ETW 1OG, Grundriss

