

Exposé

Wohnung in Ettlingen

**Geräumige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage
in Ettlingen - Perfekt für Familien**



Objekt-Nr. OM-326494

Wohnung

Verkauf: **405.000 €**

76275 Ettlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	569 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Ettlingen (Neuwiesenreben). Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf einer Wohnfläche von 117 m² viel Platz für Familien, die ein komfortables und geräumiges Zuhause suchen. Die Wohnung ist von den Eigentümern bewohnt und kann nach Absprache bezogen werden.

Die Wohnung wurde 2004 vollständig renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Im Jahr 2017 wurde die Wohnungstür durch eine moderne Sicherheitstür ersetzt. Ein besonderes Highlight ist die 2022 komplett renovierte Küche, die mit einer neuen Einbauküche ausgestattet wurde. Diese moderne Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet viel Platz und Funktionalität für gemeinsame Kochmomente. Der offene Wohn- und Essbereich ist mit Parkettboden versehen und bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lässt sich entspannt wohnen und essen – ideal für Familien.

Der Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist, lädt zu entspannten Stunden in der Sonne ein. Mit mehreren Markisen ausgestattet, können Sie auch an warmen Sommertagen den Außenbereich in vollen Zügen genießen. Die Wohnung verfügt außerdem über ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort für Ihre Familie und Gäste bietet.

Direkt im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, sodass Sie wichtige Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichen können.

Ein weiteres Plus ist die abschließbare Einzelgarage innerhalb der Tiefgarage, die sich in Fahrstuhlhöhe befindet (Kaufpreis separat).

Die Wohnung ist Teil einer angenehmen Eigentümergemeinschaft und eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf großzügigen Wohnraum in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage legen. Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

großer Balkon, Fahrstuhl, Bad mit Wanne und Dusche, Einbauküche, Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, Fahrradkeller, Einzelgarage in der Tiefgarage (KP 15.000€)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Neuwiesenreben ist eine sehr begehrte Wohnlage in Ettlingen. Die Ettlenger Altstadt erreicht man in 10-15 Min. zu Fuß. Der öffentliche Nahverkehr (Bus und S-Bahn) ist bequem zu erreichen. Im Haus ist eine Ladenzeile mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Apotheke und Supermarkt sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Kindergarten und Spielplatz sind nur wenige Meter entfernt. Auch Schulen und Ärzte sind in der nahen Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick vom Spielplatz

Exposé - Galerie



Blick vom Parkplatz



Ansicht vom Bismarkturm

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Bad

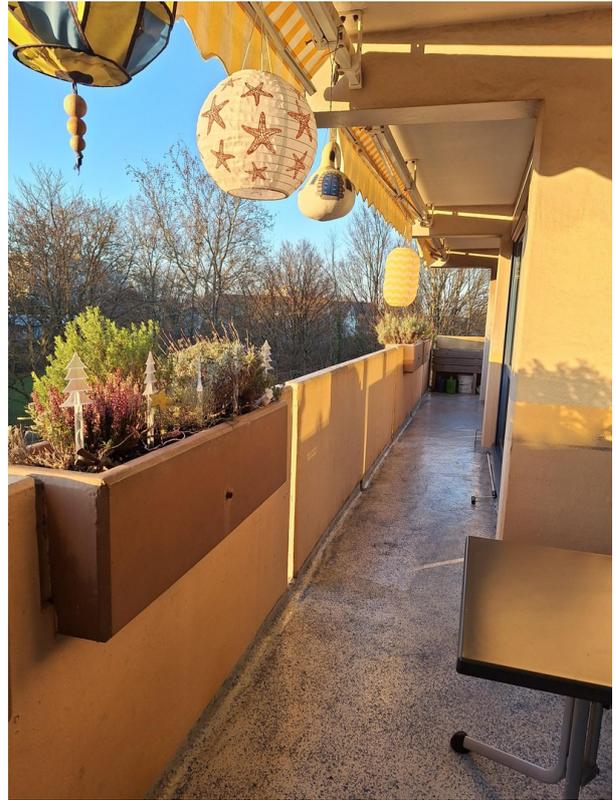


Bad

Exposé - Galerie



Toilette



Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

