Ettlingen / Ettlingenweier

Einfamilienhaus - einzigartig mit Naturteich und parkähnlichem Grundstück - Ettlingen

Objektnummer: 26015012



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3614 m^2

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Auf einen Blick

Objektnummer	26015012
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	20.06.2031
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie

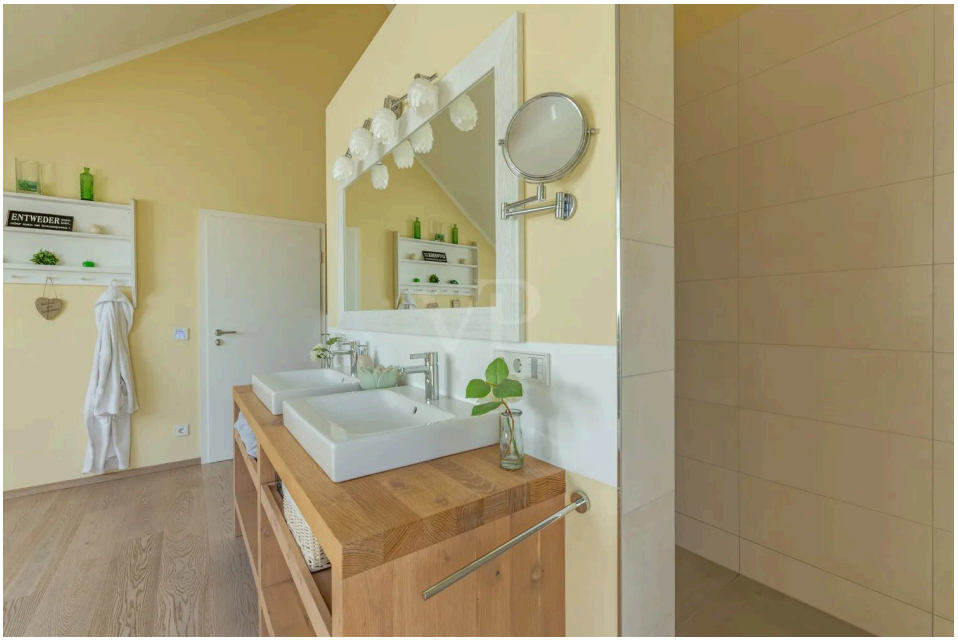




Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Ein erster Eindruck

Juwel im Grünen: Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten und Naturteich
Dieses Einfamilienhaus in einem Landschaftsschutzgebiet, bietet anspruchsvolles Wohnen im Einklang mit modernster Haustechnik und nachhaltigen Baukonzepten. Das Objekt wurde 2020 als Öko Haus von Baufritz- Hausbau Manufaktur fertiggestellt und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale, durchdachte Details und erfüllt höchste Ansprüche an ökologisches, schadstofffreies Wohnen. Sie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 3.600 m² Fläche, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und naturnahe Lebensqualität verspricht.

Das Haus verfügt über drei geräumige Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete, stilvolle Badezimmer, wodurch ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen geschaffen wird. Die offene Küche ist nach modernsten Standards gestaltet und überzeugt mit klaren Linien und natürlichen Materialien. Sie ist mit einer großen Fensterfront versehen, die angenehme Lichtverhältnisse schafft und einen herrlichen Blick in den umliegenden Garten ermöglicht. Sie bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um kulinarische Erlebnisse gemeinschaftlich genießen zu können. Hochwertige Geräte und durchdachte Ausstattung ergänzen das Angebot.
Die energetische Ausstattung entspricht höchsten Standards: Eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer modernen Wärmepumpe sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für Nachhaltigkeit. Die Wände sind gedämmt und die Holzfenster sind 3-fach isoliert, sodass ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima gewährleistet wird. Zusätzliche Verdunkelungsmöglichkeiten und Insektenschutz sind ebenso integriert wie außenliegende Jalousien mit Elektromotor, Rolläden mit Lichtsensorik sowie Insektenschutzrollos.
Die Außenanlagen begeistern mit einer soliden Einfriedung, einer Natursteinmauer und einem Gartenhaus für Werkzeuge. Der weitläufige Garten ist parkähnlich angelegt und wird durch einen großen Naturteich bereichert. Zwei Mähroboter pflegen den Rasen, der sich bis an den Uferbereich erstreckt. Freisitze und mehrere Stellplätze sowie eine Garage bieten praktische Nutzungsmöglichkeiten.
Nachhaltigkeit ist nicht nur beim Bau, sondern auch im Betrieb des Hauses Programm: Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert eigenen Strom, zwei Akkus mit jeweils 10 kW Kapazität sichern die Versorgung. Für effiziente Wassernutzung stehen Ihnen zwei Zisternen mit jeweils 8 m³ Fassungsvermögen zur Verfügung.

Innen überzeugt die offene Raumgestaltung, eine hochwertige Eichenholztreppe und stimmungsvolle LED-Einbauleuchten, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Die neuesten technischen Standards werden durch das Gira Bussystem mit Videofunktion

und Überwachung sowie die neue Verkabelung und Bustechnik erfüllt. Für E-Mobilität ist eine Drehstromdose für das Elektroauto bereits vorhanden.

Dieses einzigartige Haus vereint innovative Technik, hochwertige Baumaterialien und großzügiges, modernes Wohnen in Einklang mit der Natur.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck zu verschaffen.

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Ausstattung und Details

Öko / Plus Energie Haus von Baufritz- Hausbau Manufaktur
- komplett ökologisch (keine Giftstoffe)
- Holzfenster 3-fach isoliert
- Außenjalousie mit Elektromotor
- Insektenschutzrollo
- Rolladen elektrisch/ nach Lichteinstrahlung
- zusätzl. Verdunkelung und Insektenschutz
- große Schiebetüren zur Terrasse
- zwei Balkone
- Böden: massive Landhausdielen - Eiche gekalkt, Fliesen
- Innentreppe: Eiche
- Wände gedämmt
- LED Einbauleuchten
- offene Küche
- neue Verkabelung und Bustechnik
- Gira Bussystem mit Video / Überwachung
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe im Haus
- Photovoltaikanlage,
- Solaranlage mit über 12KW max. Leistung
- 2 Speicher/ Akkus a 10kw im Keller
- 2 Zisternen (8 m³ Fassungsvermögen)
- Einfriedung Natursteinmauer
- Gartenhaus für Werkzeuge und andere Gartenutensilien
- Naturteich
- 2 Mähroboter
- Garage
- Freiplätze auf dem Anwesen
- Freisitze
- Drehstrom für Elektroauto (Außenstellplatz)

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Alles zum Standort

Ettlingen ist eine große Kreisstadt an der Alb, am Fuße des Schwarzwaldes und in der Nachbarschaft von Karlsruhe gelegen. Sie genießt mit der historischen Altstadt, den mittelalterlichen Gassen und einer lebendigen Fußgängerzone ein beachtliches Ansehen als Ort mit Flair und hohem Wohnwert. Die perfekte Infrastruktur sowie die günstige Verkehrslage mit eigenem Autobahn-Anschluss geben Ihnen die Möglichkeit per Bahn, Auto oder auch zu Fuß flexibel zu sein. Einkaufsmöglichkeiten sind mehr als genügend vorhanden. Ettlingen verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und bietet viele kulturelle Highlights. In verschiedenen Vereinen haben Sie Möglichkeiten der sportlichen und gesellschaftlichen Freizeitbeschäftigung.
Ettlingen-Ettlingenweier, ist der wunderschöne Edelvorort und unmittelbar angrenzender Stadtteil der großen Kreisstadt Ettlingen. Teilweise mit Häusern aus dem 16. Jahrhundert. Neben Kindergarten und Grundschule im Ort befinden sich weiterführende Schulen in Ettlingen-Stadt, welche gut mit Bus oder Fahrrad zu erreichen sind. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls vor Ort. Die letzten 3 Oberbürgermeister haben sich für diesen Wohnort entschieden.

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26015012 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com