Ettlingen

Exklusives Baugrundstück am Vogelsang – Eine der besten Lagen Ettlingens

Objektnummer: 26015035



KAUFPREIS: 2.800.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3680 m^2

Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

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

Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26015035

Kaufpreis	2.800.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohnbaugrundstück mit ca. 3.680 m² befindet sich in einer der begehrten Hanglagen von Ettlingen am Wattkopf.
Die Süd-/Südwest-Ausrichtung, die exponierte Lage und vor allem der beeindruckende Fernblick über die historische Altstadt von Ettlingen bis weit in die Rheinebene machen diesen Standort zu einer besonderen Rarität.

Die Grundstücksgröße und die vorhandene Umgebungsbebauung eröffnen interessante Möglichkeiten für ein anspruchsvolles Wohnkonzept. Nach aktueller Auskunft des Bauamts sind grundsätzlich sowohl eine großzügige Villa bzw. ein Einfamilienhaus als auch mehrere Wohneinheiten oder Baukörper vorstellbar. Maßgeblich ist dabei das Einfügen des konkreten Vorhabens nach § 34 BauGB.

Eine frühere Planung sah unter anderem ca. 350 m² überbaute Fläche, ca. 670 m² Nutzfläche, ca. 806 m² Bruttogeschossfläche sowie ein 3-Familienhaus mit rund 446 m² Fläche vor. Diese Planung dient als unverbindliche Orientierung und stellt keine heute zugesicherte Bebaubarkeit dar. Die konkrete Entwicklung kann im Rahmen einer Bauvoranfrage weiter präzisiert werden.

Zusätzlich weist das Bauamt auf die seit 2025 bestehende Möglichkeit des sogenannten „Bau-Turbos“ gemäß § 34 Abs. 3b BauGB hin, durch den unter bestimmten Voraussetzungen eine weitergehende Wohnbebauung ermöglicht werden kann.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein leerstehendes, unterkellertes Wohnhaus aus den 1960er-Jahren mit ca. 149 m² überbauter Fläche, zwei Garagen, ein Gartenhaus sowie ein Gartenpavillon am oberen Grundstückspunkt.

Ein Grundstück mit dieser Kombination aus Größe, Hanglage, Süd-/Südwest-Ausrichtung und außergewöhnlichem Fernblick ist in Ettlingen nur äußerst selten zu finden – und bietet die besondere Chance, an einem der schönsten Standorte der Stadt ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Ausstattung und Details

-Bebauung nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaftsbebauung
-Toplage in Ettlingen
-Ruhige und begehrte Wohnlage
-Idealer Platz zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen
-Großzügiger Garten in Südwest-Ausrichtung
- Oberhalb des Grundstückes schließt sich eine Gartenkolonie an
-Alter, gewachsener Baumbestand
-Gute Bebauungsmöglichkeiten
-Zwei Garagen
- Das Grundstück ist voll erschlossen
-Bebauung / Baurecht
Für das Grundstück gilt ein einfacher Baufluchtenplan. Die darin festgelegte Bauflucht ist einzuhalten. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.
Damit muss sich ein geplantes Vorhaben hinsichtlich seiner Grundfläche und seines Bauvolumens in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Maßgeblich ist hierbei die vorhandene Nachbarschaftsbebauung und nicht eine anhand der Grundstücksgröße berechnete GRZ oder GFZ.
Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung bietet somit eine gute Grundlage für eine attraktive zukünftige Nutzung des Grundstücks. Die konkrete Bebaubarkeit ist im Rahmen einer individuellen Planung bzw. Bauvoranfrage mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

Alles zum Standort

Ettlingen, eingebettet im attraktiven Karlsruher Umland, besticht durch seine stabile und gehobene Wohnqualität sowie eine ausgezeichnete regionale Anbindung. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise eine solide Infrastruktur mit einem lebendigen, familienfreundlichen Lebensumfeld. Dank der Nähe zu Karlsruhe profitieren Bewohner von vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten und einem dynamischen Wirtschaftsraum, während die Wohnpreise im mittleren bis oberen Segment eine nachhaltige Wertentwicklung versprechen. Ettlingen bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine zukunftsorientierte Investition legen.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein wahres Paradies für Familien mit Kindern. Zahlreiche Grünflächen und Spielplätze laden zu unbeschwerten Stunden an der frischen Luft ein: So sind der idyllische Watthaldenpark sowie mehrere

liebevoll gestaltete Spielplätze bereits in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen und gemeinsam Zeit zu verbringen. Das nahegelegene katholische Gemeindezentrum Herz-Jesu sowie kulturelle Einrichtungen wie die Kleine Bühne bieten zudem ein ansprechendes Freizeitangebot, das Gemeinschaft und kulturelle Bildung fördert.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders vorteilhaft, denn Kindergärten und Schulen aller Altersstufen sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Philipp-Thiebauth-Schule sowie verschiedene Kindergärten liegen nur etwa sechs bis neun Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen wie die Schillerschule und das Heisenberg-Gymnasium in rund zehn bis zwölf Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen garantiert kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch in puncto Gesundheit ist für umfassende Versorgung gesorgt: Ärzte, Apotheken und Zahnarztpraxen sind innerhalb von acht bis zehn Gehminuten erreichbar, was besonders für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt.

Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte in fußläufiger Entfernung gewährleistet, sodass der tägliche Einkauf unkompliziert und zeitsparend erledigt werden kann. Für eine entspannte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen nahegelegene Busstationen wie „Ettlingen Hallenbad“ in fünf Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe „Ettlingen Albgaubad“ und „Ettlingen Stadt“, die in sieben bis neun Minuten erreichbar sind. Diese hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Familien, flexibel und komfortabel mobil zu sein.

Insgesamt vereint diese Lage in Ettlingen alle wesentlichen Aspekte, die Familien sich für ein behagliches und sicheres Zuhause wünschen: eine naturnahe Umgebung, exzellente Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie eine erstklassige Infrastruktur. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft vereint.

Objektnummer: 26015035 - 76275 Ettlingen

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: 26015035 - 76275 Ettlingen

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