Ettlingen

Zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage in Ettlingen

Objektnummer: 26015037



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 283 m²

Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

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

Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26015037
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1887
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 197 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.01.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	321.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie

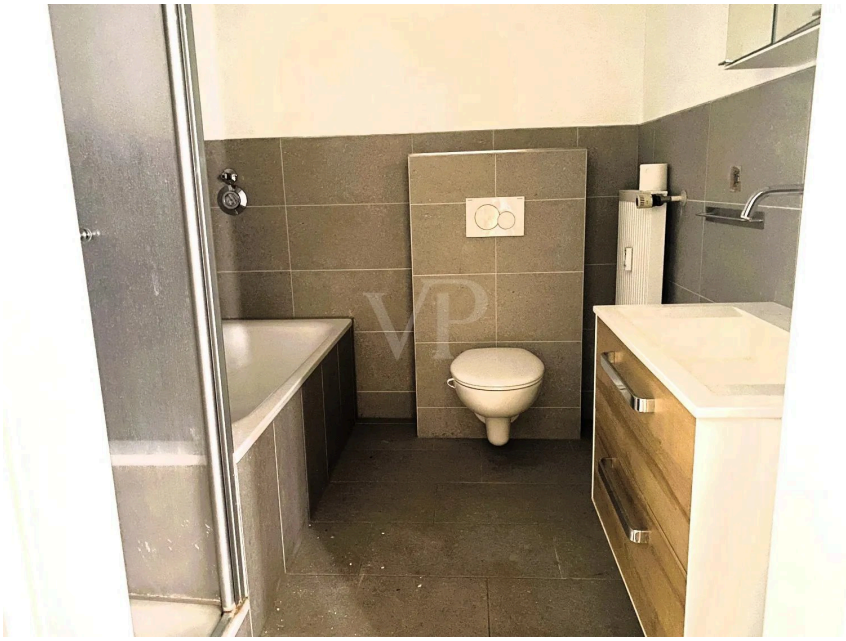




Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1887, das 2024 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in der Altstadt und vereint historische Architektur mit modernen Annehmlichkeiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 214 m², verteilt auf 14 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Gebäude ist in einem modernisierten Zustand und bietet zwei attraktiv Ladengeschäfte im Erdgeschoss, die aktuell vermietet sind. Diese gewerblichen Einheiten bieten stabilen Mietertrag und sprechen sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer, da die Wohnung leer steht.

Im Ober- und Dachgeschoss befinde sich aktuell eine Wohneinheit, die über einen separaten Eingang mit Zugang zu einer Garage in der Quergasse erschlossen wird. Die Wohnung steht leer und kann in zwei Wohnungen getrennt werden, da beriets hierfür eine Baugenehmigung besteht. Die Wohnräume beeindrucken durch offenes Fachwerk, das den Charme der Altstadt eindrucksvoll widerspiegelt.
Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und ist mit Holzböden ausgestattet. Besondere Merkmale, die bei der Modernisierung im Jahr 2024 umgesetzt wurden, beinhalten ein neues, gedämmtes Satteldach sowie moderne Dachgauben. Außerdem wurden die Holzfenster durch zweifach isolierte Modelle ersetzt, was sowohl zur Energieeffizienz als auch zum Komfort beiträgt.

Die Ausstattung des Hauses lässt sich als von normaler Qualität beschreiben und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die hochwertigen Modernisierungsarbeiten, die 2024 durchgeführt wurden, gewährleisten einen hohen Wohnkomfort und eine zeitgemäße Energiebilanz.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Investoren, die ein Wohn- und Geschäftshaus in einer historischen Umgebung schätzen und von einer zentralen Lage profitieren möchten. Durch die aktuelle Vermietungssituation besteht die Möglichkeit, sofort Einnahmen zu generieren. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind abhängig von den individuellen Vorstellungen des Käufers, sei es als Mehrgenerationenhaus oder zur vollständigen Vermietung.
Interessenten sind dazu eingeladen, sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Stück Geschichte mit modernen Vorteilen zu erwerben. Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einem geschichtsträchtigen Gebäude in Ettlingen.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Ausstattung und Details

2024 - neues Dach -Satteldach, gedämmt
2024 - neue Gauben
2024 - Kunststofffenster, 2 fach isoliert
Böden: Parkett
Erdgeschoss : zwei sanierte Ladengeschäfte. Beide vermietet.
Im Ober- und Dachgeschoss liegt eine Wohneinheit (ca. 214 m² Wohnfläche) die über einen separaten Eingang in der Quergasse erschlossen werden.
Wohnen - offenes Fachwerk
Doppelgarage

Objektnummer: 26015037 - 76275 Ettlingen

Alles zum Standort

Mitten im Zentrum der Ettlinger Altstadt befindet sich diese beeindruckende Immobilie. Ettlingen ist das Tor zum Albtal und liegt ca. 10 km südlich von Karlsruhes Zentrum entfernt. Eine Stadt mit Tradition, Stil und Charme, in der Natur- und Kunstliebhaber gleichermaßen gut aufgehoben sind.

In der Ettlinger Altstadt mit dem sehenswerten Schloss und seinen vielen Museen, der Martinskirche und den schönen Fachwerk- und historischen Gebäuden lässt es sich wunderbar flanieren und shoppen. Das kulturelle Programm ist ebenso bemerkenswert wie vielfältig
Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah.

Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Ein Hallenbad mit Sauna und Solarium und ein beheiztes Freibad ist ebenfalls vor Ort. Generell ist in Ettlingen für kulturelle Unterhaltung gut gesorgt. Im Altstadtbereich finden Sie eine große Vielfalt an Gastronomie und einen idyllischen Wochenmarkt.

Über den direkten Verkehrs-/ Stadtbahnanschluss ist man sehr schnell im Zentrum von Karlsruhe. Der Bundesautobahnanschluss Ettlingen ist in ca. 5 Minuten zu erreichen. Von dort aus kommt man direkt zum Autobahnkreuz A5/A8 und kann über diesen Weg Richtung Süden Baden-Baden/Basel oder in Richtung Norden nach Frankfurt/Stuttgart fahren.

Ettlingen ist über 4 Flughäfen problemlos zu erreichen. Über Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten), sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Strasbourg.

Objektnummer: 26015037 - 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: 26015037 - 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