Ettlingen

Abrisshaus mit außergewöhnlichem Grundstück und Fernblick in Ettlingen am Wattkopf

Objektnummer: 26015041



KAUFPREIS: 2.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3680 m²

Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

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

Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26015041
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	2.800.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Abrissobjekt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	260.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015041 - 76275 Ettlingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohnbaugrundstück mit ca. 3.680 m² befindet sich in einer der begehrtesten Hanglagen von Ettlingen am Wattkopf. Die Süd-/Südwest-Ausrichtung, die exponierte Lage und der beeindruckende Fernblick über die historische Altstadt von Ettlingen bis weit in die Rheinebene verleihen diesem Grundstück einen besonderen Seltenheitswert.

Das bestehende Wohnhaus aus den 1970er-Jahren ist leerstehend, unterkellert und wird als Abrissobjekt angeboten. Es verfügt über eine überbaute Fläche von ca. 149 m². Ergänzt wird der Bestand durch zwei Garagen und ein Gartenhaus .

Im Mittelpunkt steht das außergewöhnliche Entwicklungspotenzial des Grundstücks. Aufgrund der großzügigen Grundstücksfläche und der vorhandenen Umgebungsbebauung sind nach aktueller Auskunft des Bauamts grundsätzlich unterschiedliche Wohnkonzepte denkbar – von einer repräsentativen Villa oder einem großzügigen Einfamilienhaus bis hin zu mehreren Wohneinheiten oder Baukörpern. Maßgeblich ist dabei die Einfügung des konkreten Vorhabens in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB.

Eine frühere Planung sah unter anderem ca. 350 m² überbaute Fläche, ca. 670 m² Nutzfläche, ca. 806 m² Bruttogeschossfläche sowie ein Dreifamilienhaus mit rund 446 m² Fläche vor. Diese Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Orientierung und stellen keine Zusicherung der heutigen Bebaubarkeit dar. Die konkreten Möglichkeiten können im Rahmen einer Bauvoranfrage näher geprüft werden.

Darüber hinaus 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.

Eine seltene Gelegenheit für Bauherren, Projektentwickler und Investoren: Dieses großzügige Grundstück vereint eine attraktive Hanglage, optimale Sonnenausrichtung und einen außergewöhnlichen Fernblick mit vielfältigen Möglichkeiten für eine individuelle Neubebauung – an einem der schönsten Standorte Ettlingens.

Objektnummer: 26015041 - 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: 26015041 - 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: 26015041 - 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: 26015041 - 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