Ettenheim

Einfamilienhaus mit Weitblick und separater Einheit in begehrter Sackgassenlage

Objektnummer: TY346



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 617 m^2

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

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

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	TY346
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1977

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	122.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Die Immobilie





Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

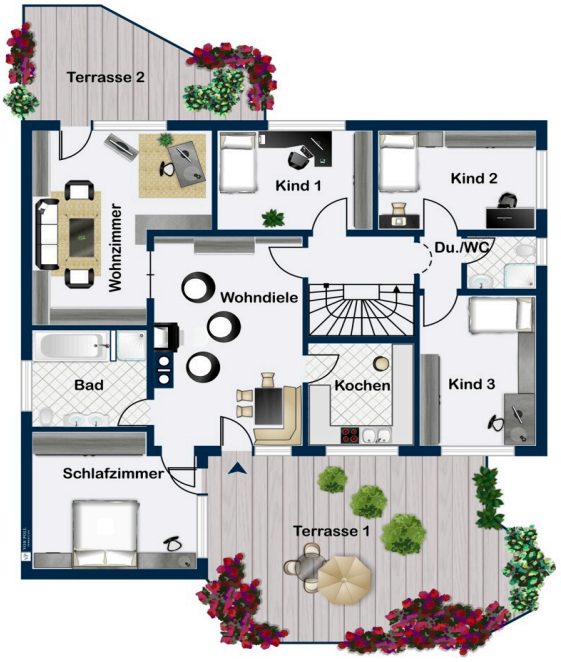
Die Immobilie

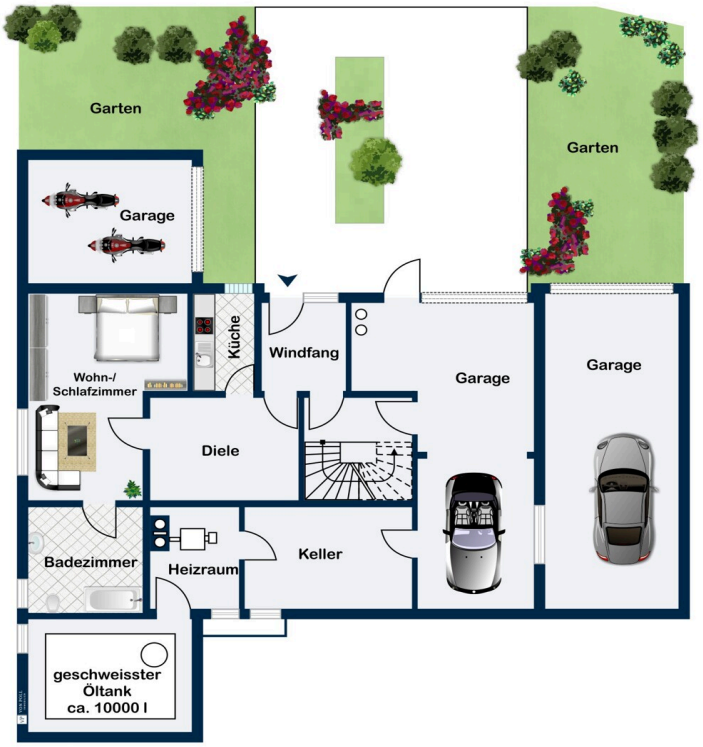




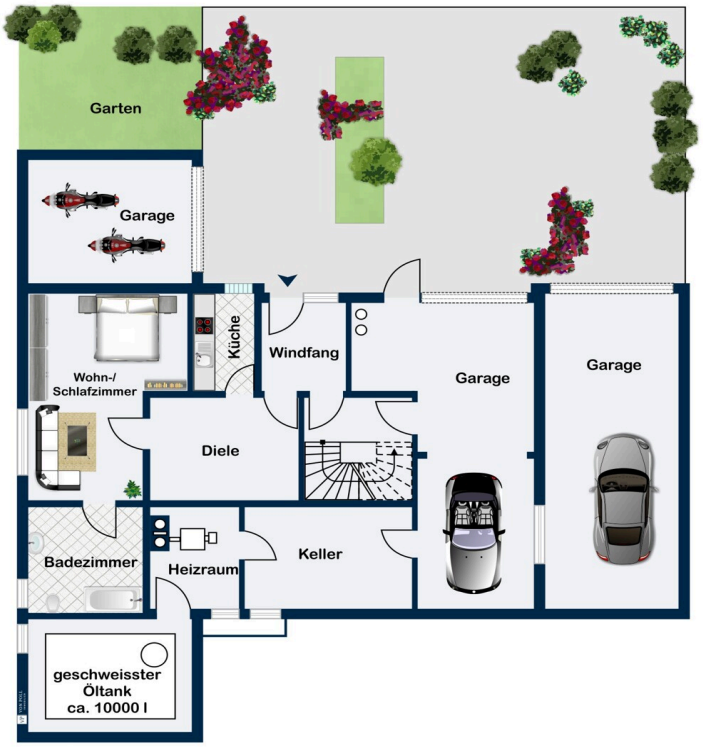
Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Grundrisse




Garten
Garage
Garten
Wohn-/
Schlafzimmer
Küche
Windfang
Garage
Garage
Diele
Badezimmer
Heizraum
Keller
geschweisster
Öltank
ca. 10000 l


Terrasse 2
Kind 1
Kind 2
Wohnzimmer
Du./WC
Wohndiele
Bad
Kochen
Kind 3
Schlafzimmer
Terrasse 1
Garten



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Ettenheim liegt in einer ruhigen Sackgasse und wurde 1977 errichtet. Es bietet auf seiner Hauptwohnebene eine Wohnfläche von ca. 149 m². Das Grundstück umfasst ca. 617 m².

Über den Eingang gelangen Sie zunächst auf die untere Ebene, auf der sich neben Keller-, Vorrats- und Technikräumen auch die separate Einliegerwohnung befindet. Eine Treppe führt von hier aus in die eigentliche Wohnetage.

Auf dieser Ebene empfängt Sie eine großzügige Wohndiele mit Essbereich und Kamin, die den zentralen Mittelpunkt der Etage bildet. Direkt angrenzend liegt das geräumige Wohnzimmer, in dem 2009 ein Eichenparkett verlegt wurde. Insgesamt stehen hier vier Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit direktem Zugang zum Badezimmer. In unmittelbarer Nähe der Kinderzimmer befindet sich zudem ein separates Kinderbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Eine separate Küche vervollständigt das Raumangebot.

Über den Wohnbereich gelangen Sie in den idyllischen Garten, der Privatsphäre und ausreichend Grün- sowie Terrassenflächen verspricht. Ein weiteres Highlight ist die Terrasse am Wohnzimmer: Von hier aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick auf das Bergpanorama.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung in nahezu allen Räumen der Hauptwohnung.

Die separate Einliegerwohnung auf der unteren Ebene umfasst ca. 47 m² und verfügt über einen großzügigen Wohnraum, einen Diele-/Essbereich, eine kleine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Das Badezimmer ist ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet. Sie eignet sich als Rückzugsbereich für Familienangehörige oder Gäste. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage aus 2009.

Für Fahrzeuge aller Art steht ein außergewöhnlich umfangreiches Platzangebot zur Verfügung: eine Einzelgarage, eine Doppelgarage sowie eine überdurchschnittlich große Garage, die sich ideal für Wohnwagen, Sprinter oder als Werkstatt nutzen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch einen massiven Carport direkt an der Straße.

Die Kombination aus großzügiger Wohnebene, separater Einliegerwohnung und dem umfangreichen Stellplatzangebot macht diese Immobilie zu einem vielseitigen Zuhause mit interessanten Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Solaranlage
- Kamin
- Parkett
- Wohnmobilgarage

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage in Ettenheim. Die leicht erhöhte Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit schönen Ausblicken und der Nähe zur Natur. Gleichzeitig ist die historische Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés, Restaurants und Angeboten des täglichen Bedarfs gut erreichbar.
Ettenheim überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot. Die barocke Altstadt, die umliegenden Weinberge und die Nähe zum Schwarzwald verleihen der Stadt einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert.
Über die nahe gelegene Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A5 besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Freiburg, Offenburg und Karlsruhe. Der Bahnhof Orschweier bietet zudem Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Auch der Europa-Park in Rust sowie zahlreiche weitere Freizeit- und Ausflugsziele der Region sind schnell erreichbar.
Die Lage eignet sich somit ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen verbinden möchten.

Objektnummer: TY346 - 77955 Ettenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com