



## 76275 Ettlingen

# Wohnen in bester Lage: 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und TG-Stellplatz



**270.000 €**

Kaufpreis

**88 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

## Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 88 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| separate WCs        | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

## Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1978     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 270.000 €    |
| Hausgeld        | 385 €        |
| Kaufpreis / qm  | 3.068,18 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 07.08.2029  |
| Baujahr (Haus)            | 1978        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 151.10      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Diese ansprechend geschnittene Dreizimmerwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein helles, freundliches Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und profitiert von einer sonnigen Ausrichtung, die den Raum mit viel Tageslicht erfüllt. Von hier aus besteht Zugang zum Südbalkon.

Die beiden weiteren Zimmer sind gut proportioniert und vielseitig nutzbar, etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Dank des funktionalen Grundrisses eignet sich die Wohnung sowohl für Paare und kleine Familien als auch für eine nachhaltige Vermietung.

Das Badezimmer ist solide ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken gewährleistet und den Wohnwert zusätzlich steigert.

Aufgrund des sehr guten Schnitts, der gefragten Dreizimmerkonstellation, der funktionalen Ausstattung sowie der attraktiven Mikro- und Makrolage stellt diese Wohnung nicht nur ein angenehmes Zuhause dar, sondern auch eine interessante Option für Kapitalanleger. Die nachhaltige Vermietbarkeit, der Tiefgaragenstellplatz und die klare Raumstruktur bieten gute Voraussetzungen für eine stabile Wertentwicklung und langfristige Mieteinnahmen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

## Lage

in einer gesuchten Wohngegend in Ettlingen

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)







