



## 76275 Ettlingen / Bruchhausen

# Attraktive Doppelhaushälfte in begehrter Lage mit großzügigem Garten



**695.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**370 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	370 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Kaufpreis / qm	4.212,12 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.01.2036
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Pulldach	✓
----------	---



## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1977 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonders attraktives Grundstück in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet. Herzstück der Immobilie ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten, der mit altem Baumbestand, einem idyllischen Teich sowie einer weitläufigen Terrasse zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine separate Frühstücksterrasse, die besonders in den Morgenstunden eine angenehme Atmosphäre bietet.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie im Erdgeschoss eine funktionale Einbauküche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und als zentraler Lebensmittelpunkt dient.

Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein saniertes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sorgt für Komfort im Alltag, ergänzt durch ein separates WC. Von dieser Ebene aus besteht zudem Zugang zu einem kleinen Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen weiteren großzügigen Raum, der sich ideal als Studio, Atelier oder Rückzugsort eignet und zusätzlichen Wohnraum schafft.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch durchdachte Nutzbarkeit. Ein großer, heller Raum mit großen Fenstern bietet sich hier hervorragend als Hobbyraum, Gästezimmer oder Homeoffice an. Darüber hinaus stehen ein klassischer Heizraum, ein Vorratskeller sowie ein kleines Duschbad zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als vielseitiges Zuhause mit viel Platz, einem besonderen Garten und viel Platz in attraktiver Lage, ideal für Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

## Lage

Das Objekt liegt in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße in Toplage von Ettligen/Bruchhausen.

## 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)



















