

Ettlingen

Historische Stadtvilla: Kulturdenkmal mit Charme und Blick über Ettlingen

CODE DU BIEN: 25015005www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 780 m²

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015005
Surface habitable	ca. 380 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	14
Salles de bains	5
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.485.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

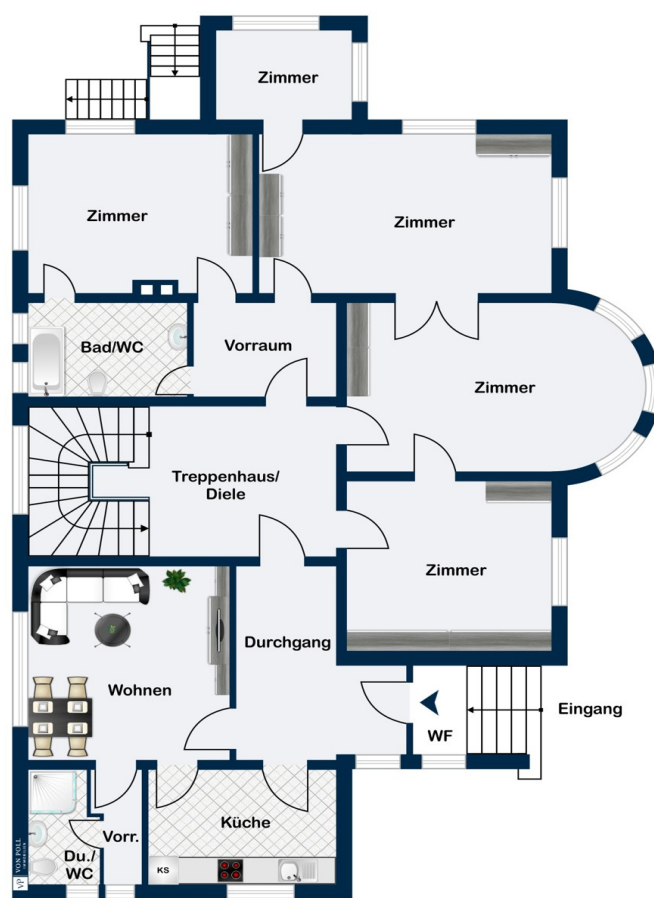


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

Plans d'étage



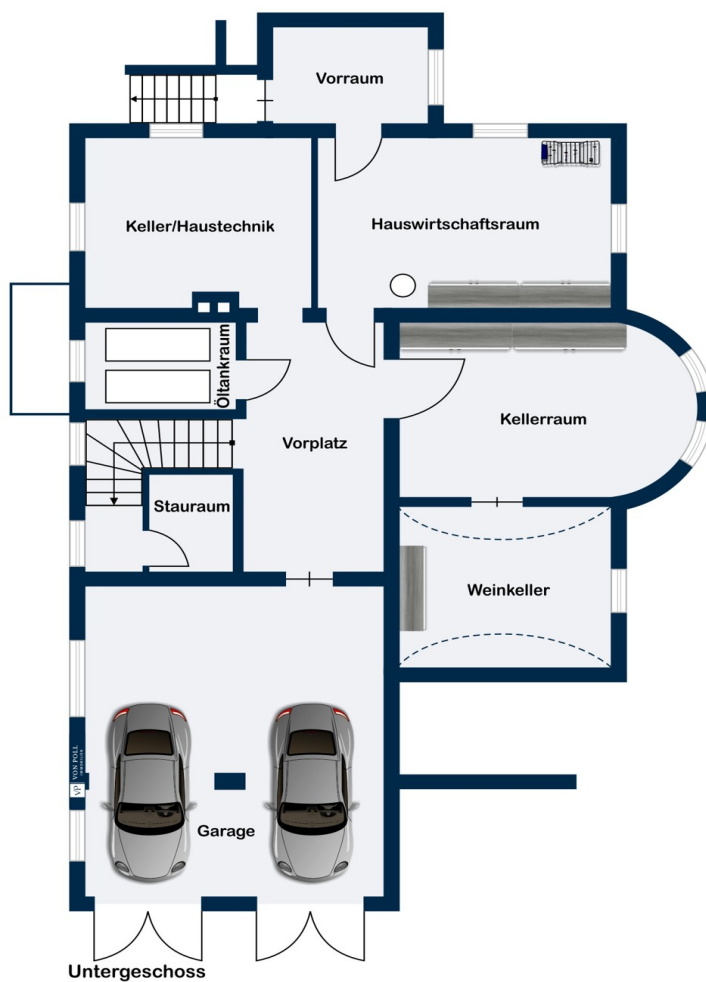
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

Une première impression

Historische Stadtvilla: Kulturdenkmal mit Potential und Blick über Ettlingen Das im Jahr ca. 1900 errichtete Anwesen beeindruckt durch seinen historischen Charme, der sich in stilvollen Details wie kunstvollen Stuckverzierungen, zweifach verglasten Holz-Sprossenfenstern und doppelflügigen Holztüren mit Glaseinlagen zeigt. Das Objekt befindet sich in der begehrten Wohngegend von Ettlingen, im Stadtteil Vogelsang, und beeindruckt durch seinen historischen Charme sowie seine denkmalgeschützte Fassade. Die Immobilie umfasst eine Wohnfläche von ca. 380 m² auf einem ca. 780 m² großen Grundstück. Die insgesamt vierzehn Zimmer bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und lassen viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das zweigeschossige, unterkellerte Massivhaus zeichnet sich durch ein Walmdach mit einem halbrunden Ständerker und einem rechteckigen Altan aus. Die Fassade ist verputzt und wird durch Sandsteingliederungen verziert. Besonders hervorzuheben sind die kunstvollen Stuckverzierungen an den Decken sowie die kassettierte Traufe mit Zahnschnitt und Eierstab. Die Immobilie ist in ihrer Struktur bereits in vier separate Eigentumswohnungen und eine Büroeinheit aufgeteilt. Diese Aufteilung bietet sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten optimale Voraussetzungen. Jede Einheit verspricht großzügige Wohnräume mit nostalgischem Flair. Im Inneren beeindrucken die großzügigen Räume mit nostalgischem Flair. Doppelflügige Holztüren mit Glaseinlagen und zweifach verglaste Holz-Sprossenfenster tragen zum besonderen Ambiente bei. Die übergroße Raumhöhe, der Echtholzparkettboden sowie die Holzvertäfelungen unterstreichen den historischen Charakter des Hauses. Der Fliesenboden in den Feuchträumen sowie der Kaminofen im Dachgeschoss, der an kühlen Tagen ein wohliges Ambiente schafft, bieten zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Plus ist die innenliegende Doppelgarage, die Schutz für Ihre Fahrzeuge bietet sowie weiterer Stauraum für diverse Zwecke. Der Garten verleiht dem Außenbereich seinen besonderen Charme und bietet Raum für eigene Gestaltung und Gelegenheit zur Erholung im Freien. Der Gesamtzustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, was jedoch investitionswilligen Käufern die Möglichkeit bietet, das Anwesen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig den charakteristischen Charme der denkmalgeschützten Bausubstanz zu erhalten. Wie bei denkmalgeschützten Objekten üblich, wird aufgrund der Denkmaleigenschaft kein Energieausweis benötigt. Diese Immobilie spricht all jene an, die den Charme eines denkmalgeschützten Hauses zu schätzen wissen und bereit sind, die örtlichen Gegebenheiten in vollen Zügen zu nutzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Rarität im begehrten Ettlinger Stadtteil Vogelsang zu erwerben und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder

um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und um sich selbst von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

Détails des commodités

- Denkmal nach § 2 (Kulturdenkmal) Denkmalschutzgesetz mit historischem Charme (Energieausweis wird aufgrund der Denkmaleigenschaft nicht benötigt)
- Begehrte Lage im Wohngebiet Vogelsang
- Villa mit Einfriedung, Treppe und Garten
- zweigeschossiger Massivbau unter Walmdach mit halbrundem Ständerker und rechteckigem Altan,
- bereits aufgeteilt in vier Wohnungen und eine Büroeinheit
- Fassade verputzt mit Sandsteingliederung
- kassettierte Traufe mit Zahnschnitt,
- Blendlünetten und Eierstab, um 1910
- verbesserte Hausinstallation (Stand 1960er Jahre)
- Gemütliche Wohnräume mit nostalgischem Flair
- Holz Sprossenfenster (zweifach verglast)
- teilweise Holzfenster mit Einscheibenverglasung
- teilweise Fenstererneuerung 1988
- doppelflügige Holztüren mit Glaseinlagen
- übergroße Raumhöhe
- Echtholz Parketboden, Pitchpine Bohlen
- Fliesenboden
- dekorative Holzvertäfelungen
- Kaminofen im Dachgeschoss, der an kühlen Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt
- Dachspitz ist ausbaufähig
- Decke mit kunstvollen Stuckverzierungen
- Doppelgarage
- weitere Stellplätze im Innenhof

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

Tout sur l'emplacement

In der Topwohnlage von Ettlingen befindet sich dies schöne, denkmalgeschützte Villa. Mitten im Gebiet Vogelsang, unterhalb dem historischen Bismarckturm. Die Lage ist einzigartig und vielfältig: exponiert, ruhig und grün! Das perfekte Zuhause am Vogelsang von Ettlingen lässt keine Wünsche offen und bietet Komfort und alle Annehmlichkeiten eines zeitlosen Standorts herrliche Anwesen. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden und fußläufig erreichbar. 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.

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25015005 - 76275 Ettlingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com