

Ettlingen / Ettlingenweier

# Einfamilienhaus mit Schwimmteich und parkähnlichem Grundstück \* Mindestgebot EUR 999.999.-

???????? ??????????: 25015010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 999.999 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????????: 9 • ??????? ????: 2.345 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

?? ??? ??????

???????? ??????????	25015010	????? ???????	999.999 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????? ??????????????	2023
????????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1944	????????????	????????????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	????????????????? ?????????????	BEDARF
?????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.06.2034	???????? ??????? ?????????????	31.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????? ????????????	???????? ?????????????? ????? / ??????	????????????? ????????????? ?????????????	A
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1944

??????? ????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

?? ????????



??????? ????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

?? ????????





??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

?? ????????



???????? ??????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

?? ?????????



??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

?? ????????



???????? ??????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Einfamilienhaus in Stadtrandlage, wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und renoviert und besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>. Das Anwesen erstreckt sich über eine beeindruckende parkähnlich angelegte Grundstücksfläche von ca. 2.345 m<sup>2</sup>. Der weitläufige Garten bietet nicht nur Erholung und Entspannung, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber und Hobbygärtner. Eingebettet am Rande eines Waldes, bietet diese Immobilie eine harmonische Verbindung zwischen modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung. Das Haus wurde umfassend modernisiert und ist in einem fast vollständig renovierten Zustand mit Dach - und Fassadendämmung, neue dreifach verglaste Fenster und neue Haustüre. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage auf eine effiziente Wärmepumpe umgestellt, ergänzt durch komplett neue Heizkörper in allen Räumen. Zudem ist das Haus mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet, die für nachhaltige Energieversorgung sorgt. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit einer Fläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, gestaltet aus widerstandsfähigem Kebony Holz. Dieser Bereich bietet einen idealen Ort für Entspannung und gesellige Zusammenkünfte. Ein maßangefertigter Durchbruch und eine stilvolle Holzbank, sowie ein Geländer am Terrassenteil vor dem Kaminzimmer, unterstreichen das besondere Ambiente. Praktischerweise verfügt die Immobilie über Fliegenschutzgitter, einen Rasenmäherroboter, eine Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie Jalousien im Wintergarten, Schlafzimmer und in den Fenstern des 1. OGs zur Vorderseite des Hauses. Die parkähnliche Gartenanlage wurde ebenfalls komplett neu gestaltet, einschließlich eines Weges, einer Natursteinmauer und einer großzügigen Treppe. Ein Naturbadeteich lädt an heißen Tagen zum Erfrischen ein und vervollständigt das stilvolle Außenbereichskonzept. Der Innenraum des Hauses spiegelt die hohe Ausstattungsqualität wieder. Die modern eingerichtete offene Küche bietet alle erforderlichen Annehmlichkeiten für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung nutzen das Potential der zur Verfügung stehenden Fläche optimal aus und gewährleisten ein großzügiges Raumgefühl. Durch die effektive Kombination aus offener Raumgestaltung und abgetrennten Rückzugsorten wird den unterschiedlichen Anforderungen einer Familie Rechnung getragen. Die Lage am Waldrand sorgt für eine angenehme Privatsphäre und eine direkte Verbindung zur Natur, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten der nahegelegenen städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine gehobene Wohnqualität legen, umgeben von einem großzügigen und modernen Wohnumfeld. BIETERVERFAHREN: Mindestgebot: 999.999,- € Dieses charmante Einfamilienhaus auf parkähnlichem Grundstück wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Karlsruhe/Durlach im Bieterverfahren zum Kauf

angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem offenen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Wertesinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis in Höhe von EUR 999.999,00 nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen. **BESICHTIGUNG:** Am Samstag, den 31.05.2025 haben alle gelisteten Interessenten die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen. Bei dieser Besichtigung erhalten Sie von uns ein Exposé des Objekts (inklusive Grundriss). **SCHRIFTLICHES ANGEBOT:** Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 11.07.2025 per mail an: E-Mail: [Karlsruhe@von-poll.com](mailto:Karlsruhe@von-poll.com) Anschrift: Firma von Poll Immobilien Rittnertstraße 5 76227 Karlsruhe Hinweis: nach Fristablauf sind keine Gebote mehr möglich! **NOTARVERTRAG:** Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

???????????????? ???? ??????????

- Wohn- und Schlafräume mit hochwertigem dunklen Eicheparkett (Stäbchen)
  - helle Fliesen und moderne, hochwertige Ausstattung der Tageslichtbäder
  - Terrassen mit herrlichem Gartenblick
  - großer Schwimmteich mit Umwälzpumpe 30.000 l/h und Filteranlage
  - Internetbandbreite/Kapazität (Vodafone Würfel 150mbit),
  - Anschluss SAT- Anlage
  - Wasserenthärtungsanlage und WILO Druckerhöhungspumpe
  - Garage
  - eigener Bachlauf
  - 2013 Sanierung : neues Dach mit Dämmung
- Modernisierungsmaßnahmen:
- 2023
- Küche
  - Naturbadeteich
  - Gartentor
- 2022
- Wallbox
  - Durchbruch Kellertür
  - Luftwärmepumpe und komplett neue Heizkörper
  - Photovoltaikanlage : 9,98kw peak, 28 Module auf dem Dach - - - mit Speicher: Varta Batterie mit 8kw im Keller (eine weitere Batterie kann nachträglich eingebaut werden)
  - Jalousien im Wintergarten/ Schlafzimmer und 1.OG nach vorne
  - Gartenanlage (Weg/ Mauer/ Treppe)
- 2021
- Rankgitter bei der Terrasse
  - Photovoltaik Anlage
  - Fenster Kunststoff 3-fach verglast,
  - Haustüre
- 2020
- Terrasse/ 102m<sup>2</sup> aus Kebony Holz
  - Durchbruch und Maßangefertigte Holzbank
  - Geländer am Terrassenteil vor dem Kaminzimmer
  - Fliegenschutzgitter an allen Fenstern
  - Rasenmäroboter



??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

??? ??? ??? ???????????

Ettlingen ist eine große Kreisstadt an der Alb, am Fuße des Schwarzwaldes und in der Nachbarschaft von Karlsruhe gelegen. Sie genießt mit der historischen Altstadt, den mittelalterlichen Gassen und einer lebendigen Fußgängerzone ein beachtliches Ansehen als Ort mit Flair und hohem Wohnwert. Die perfekte Infrastruktur sowie die günstige Verkehrslage mit eigenem Autobahn-Anschluss geben Ihnen die Möglichkeit per Bahn, Auto oder auch zu Fuß flexibel zu sein. Einkaufsmöglichkeiten sind mehr als genügend vorhanden. Ettlingen verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen und bietet viele kulturelle Highlights. In verschiedenen Vereinen haben Sie Möglichkeiten der sportlichen und gesellschaftlichen Freizeitbeschäftigung. Ettlingen-Ettlingenweier ist ein unmittelbar angrenzender Stadtteil der großen Kreisstadt Ettlingen. Neben Kindergarten und Grundschule im Ort befinden sich weiterführende Schulen in Ettlingen-Stadt, welche gut mit Bus oder Fahrrad zu erreichen sind. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls vor Ort.

??????? ???????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 31.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1944. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 25015010 - 76275 Ettlingen / Ettlingenweier

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)