



Exklusives freistehendes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten in Ettlingen!

Baujahr:	1955 / Anbau 1963	Garten
Grundstückfläche:	373 m ²	teils elektrische Rollläden
Wohnfläche:	EG (Arztpraxis) 93,73 m ²	Tageslichtbad / WCs
	1.OG 108,77 m ²	Dusche
	2.OG 109,01 m ²	Badewanne
	DG: ausbaufähig	
Ausstattung:	hochwertig	
Energieträger:	Gas	
Kaufpreis:	1.100.000,00 EUR	
Käuferprovision:	3,57% inkl. ges. MwSt.	

Wir stehen Ihnen für Anfragen gerne zur Verfügung.
Alle Angaben erfolgen im Auftrag und durch Auskunft des Eigentümers.
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ihr Ansprechpartner:
Michael Gehrsitz
Telefon: +49 171 69 71 566
E-Mail: michael.gehrsitz@4L.Capital

Ihre attraktive Immobilie in bester Lage in Ettlingen

Objektbeschreibung:

Das im Jahr 1955 erbaute und im Jahr 1963 erweiterte Mehrfamilienhaus ist in 3 Wohneinheiten aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine zahnärztliche Praxis. Der Dachstuhl ist bei Bedarf ausbaubar.

Das zum Verkauf stehende Objekt, wird derzeit (außerhalb der Arztpraxis) vom Eigentümer selbst genutzt. Das Grundstück zur Immobilie umfasst 373m².

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

EG-Arztpraxis (93,73 m²) – 3 Behandlungsräume und weitere Nutzräume, Toilette, Sozialraum, Flur EG (8,41 m²).

WHG erstes OG 108,77 m² - Balkon, offenes Wohn- und Esszimmer, 1 weiteres Zimmer, offene geräumige Küche, Garderobe, Toilette und Flur.

WHG zweites OG 109,01 m² - Balkon, 2 Schlafzimmer, drei weitere Zimmer, 1 Bad, 1 Gäste-WC.

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, teilweise mit Kassetten-Markise, elektrischen Rollläden, Bulthaup Küche, neuwertigen Bädern auch mit Naturstein (Kashmir-white Granit) und Einbauschränken.

Die Fenster im gesamten Objekt sind 2 fach-verglast.

Einige Heizkörper wurden erneuert, das Objekt verfügt über eine Gasheizung.

Die Immobilie ist voll unterkellert (5 Kellerräume). Der Keller bietet weitere 91,36 m².

Die Garage im Keller ist mit direktem Zugang zum Haus ideal angelegt. Vor der Garage ist ein Stellplatz vorgesehen.

Der Garten befindet sich seitlich zum Haus. Dort ist eine Terrasse angelegt mit entsprechendem Freisitz und Grillplatz. Der Pavillon mit Schwedenofen schafft eine Lounge-Atmosphäre und gibt Ihnen die Möglichkeit schöne und entspannte Momente im Garten zu genießen.

Das Grundstück ist durch einen hochwertigen Zaun gesichert und teilweise sichtgeschützt.

Lage:

Dieses Juwel befindet sich in zentraler Lage, nahe der Ettlinger Altstadt.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die schöne, historische und bekannte Altstadt fußläufig. Diese überzeugt durch ihre engen Gassen, die einladenden Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sowie die großartigen historischen Gebäude, die perfekt mit der modernen Stadtarchitektur harmonieren.

Die Nähe zu Karlsruhe und die Autobahnanbindung A5/A8 sowie die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, machen den Standort mit seinen rund 39.000 Einwohnern weiter attraktiv.

Wir stehen Ihnen für Anfragen gerne zur Verfügung.

Alle Angaben erfolgen im Auftrag und durch Auskunft des Eigentümers.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Gehrsitz

Telefon: +49 171 69 71 566

E-Mail: michael.gehrsitz@4L.Capital



4L CAPITAL

Weitere Eindrücke:



Ihr Ansprechpartner:
Michael Gehrsitz
Telefon: +49 171 69 71 566
E-Mail: michael.gehrsitz@4L.Capital