

Ettlingen – Vogelsang

Großzügiges Architektenhaus mit ELW und Blick ins Grüne - Ettlingen / Vogelsang *

BIETERVERFAHREN *

Objektnummer: 25015030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 999.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 602 m²

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Auf einen Blick

Objektnummer	25015030
Wohnfläche	ca. 329 m²
Zimmer	10
Badezimmer	6
Baujahr	1985
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	999.999 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 192 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	151.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

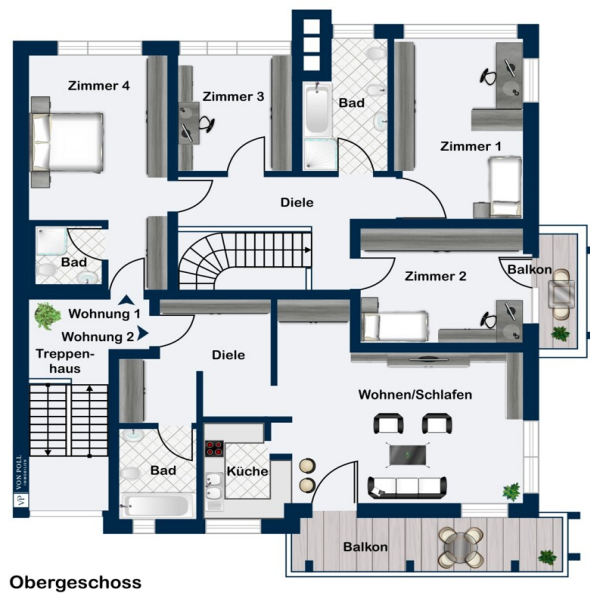
T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

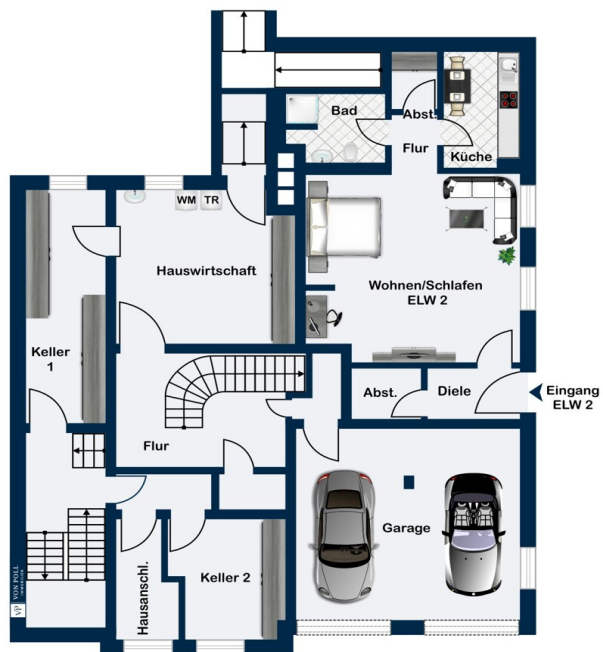
Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Grundrisse

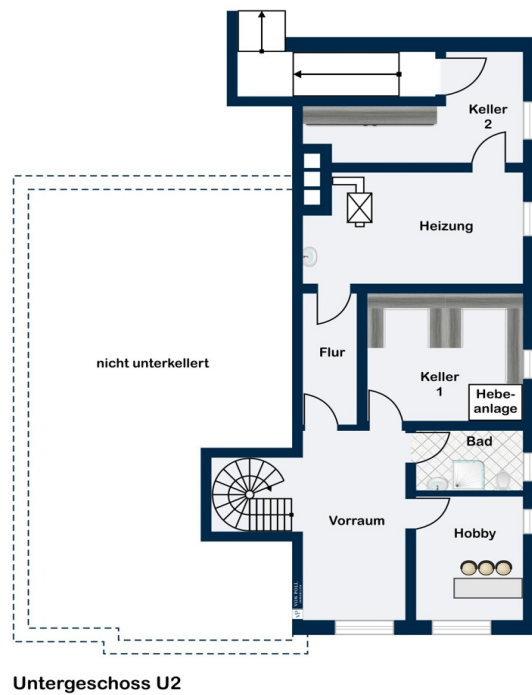




Obergeschoss



Untergeschoss U1



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Ein erster Eindruck

In einer bevorzugten Wohnlage präsentiert sich dieses großzügige Architektenhaus aus dem Baujahr 1985, das mit einer Wohnfläche von ca. 329 m² sowie einem Grundstück von ca. 602 m² zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Raum für Ihre Familie bietet. Die Immobilie verfügt insgesamt über zehn Zimmer und sechs Bäder und eignet sich somit ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder für verschiedene Nutzungskonzepte. Hier bieten sich zwei Einliegerwohnungen zur Vermietung an.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die großzügige Raumaufteilung auf, die durch großflächige Fensterflächen zusätzlich unterstrichen wird. Das Erdgeschoss ist mit hochwertigen Travertinfliesen und Solnhoferplatten ausgestattet, die ein elegantes und wertbeständiges Ambiente schaffen. Im Obergeschoss sorgen sowohl Parkett- als auch Teppichböden für ein angenehmes Wohngefühl. Die offene Raumgestaltung ermöglicht flexible Einrichtungsmöglichkeiten und stellt helle Räume zur Verfügung, in denen sich das tägliche Leben optimal entfalten kann.

Ein Highlight des Hauses ist der weite, unverbaubare Blick ins Grüne, der in mehreren Wohnbereichen durch große Fenster und Schiebetüren erlebbar wird. Der komplett verglaste Wohnbereich öffnet sich zum Garten und vermittelt ein naturnahes Wohngefühl. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt in den Wintermonaten für behagliche Stunden und unterstreicht das wohnliche Flair der Immobilie.

Die Ausstattung umfasst Holzfenster mit 2-fach-Verglasung, Rollläden sowie eine durchdachte Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, die das Haus effizient und komfortabel beheizt. Die Bäder sind funktional gestaltet und verteilen sich auf alle Ebenen des Hauses, wodurch ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre gewährleistet ist. Die Decken im gesamten Haus sind mit Holz verkleidet, eis weiß gestrichen, und tragen zum angenehmen Raumklima bei.

Die Außenanlage bietet Platz für Freizeitgestaltung und Erholung im eigenen Garten. Der Zugang zur Doppelgarage befindet sich direkt am Grundstück mit direkten Hauszugang und gewährleistet komfortables Parken sowie weitere Stauraummöglichkeiten. Vor der Garage ist noch Platz für drei weitere Fahrzeuge.

Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Chance, individuelle Wünsche in Bezug auf Ausstattung und Gestaltung umzusetzen. Die gute Ausstattungsqualität liefert dafür eine solide Grundlage und lässt kreativen Spielraum für Modernisierungsmaßnahmen.

Zusammengefasst bietet dieses Haus mit großzügiger Raumaufteilung, Platz für Familien und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten eine attraktive Gelegenheit, in einer begehrten Wohnlage Ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu realisieren. Die Kombination aus

durchdachter Architektur, helle Räume und der weite Blick ins Grüne schafft beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.
Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist vermietet.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Potenzialen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entsprechend Ihrer Lebensplanung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

BIETERVERFAHREN: Mindestgebot: 999.999,- €

Dieses großzügige Architektenhaus 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 Wertschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis in Höhe von EUR 999.000,- € 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 11.10.2025 haben alle gelisteten Interessenten die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen.

SCHRIFTLICHES ANGEBOT:

Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 28.11.2025 per mail an: E-Mail: Karlsruhe@von-poll.com
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.

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Ausstattung und Details

Boden: Travertinfliesen EG
Solnhofer Platten
Parkett und Teppichboden (OG)
6 Bäder
Holzfenster 2-fach verglast
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
großflächige Fensterflächen
unverbaubarer Blick in Grüne
große Glas - Schiebetüren
Rolladen
Decke: Holzverkleidung
offene, großzügige Raumgestaltung
Kamin
Flachdach
4 Balkone
Terrasse
Doppelgarage
3 Stellplätze vor dem Haus
Einliegerwohnung Wohnen 2 (ELW 1) Leerstand
Einliegerwohnung (ELW 2) vermietet

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Alles zum Standort

In der Topwohnlage von Ettlingen Vogelsang befindet sich diese beeindruckende Immobilie. Ettlingen ist das Tor zum Albtaal und liegt ca. 10 km südlich von Karlsruhes Zentrum entfernt. Eine Stadt mit Tradition, Stil und Charme, in der Natur- und Kunstliebhaber gleichermaßen gut aufgehoben sind.

In der Ettlinger Altstadt mit dem sehenswerten Schloss und seinen vielen Museen, der Martinskirche und den schönen Fachwerk- und historischen Gebäuden lässt es sich wunderbar flanieren und shoppen. Das kulturelle Programm ist ebenso bemerkenswert wie vielfältig
Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah.

Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Ein Hallenbad mit Sauna und Solarium und ein beheiztes Freibad ist ebenfalls vor Ort. Generell ist in Ettlingen für kulturelle Unterhaltung gut gesorgt. 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.

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 151.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25015030 - 76275 Ettlingen – Vogelsang

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com