

Schöner Wohnen IN ETTLINGEN



***Exklusiver Neubau mit Wallbox-TG-Stellplatz
Top Lage zwischen Horbachpark und Fußgängerzone***



Objektbeschreibung

Neubau - edel ausgestattet mit Designelementen - großer Balkon in sonniger Süd/West-Ausrichtung - Top Lage zwischen Horbachpark und Fußgängerzone - TG-Stellplatz mit Wallbox. Wenn das zu Ihnen passt, sollten Sie sich schnell bei uns melden. Neubauwohnungen zur Miete mit diesem Ausstattungs-Niveau werden selten angeboten.

Das Gebäude befindet sich im zentral gelegenen Wohnquartier Wilhelmshof zwischen Wilhelmstraße und Im Ferning. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift zu erreichen. Sie ist mit einer Wohnfläche von 75 m² perfekt für 1 bis 2 Personen geschnitten. Mittelpunkt ist die 24 m² große Wohn-/Essküche mit Zugang zum Highlight für den Sommer: Der halb überdachte 14 m² große Balkon in sonniger Süd/West-Ausrichtung. Das Schlafzimmer ist 16 m² groß, außerdem gibt es noch ein 13 m² großes Zimmer, das gut als Arbeits- oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann.

Gemeinschaftlich genutzt werden Fahrrad- und Trockenräume in Kellergeschoss. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum und ein Tiefgaragen-Stellplatz mit der Möglichkeit zum Laden von Elektroautos.



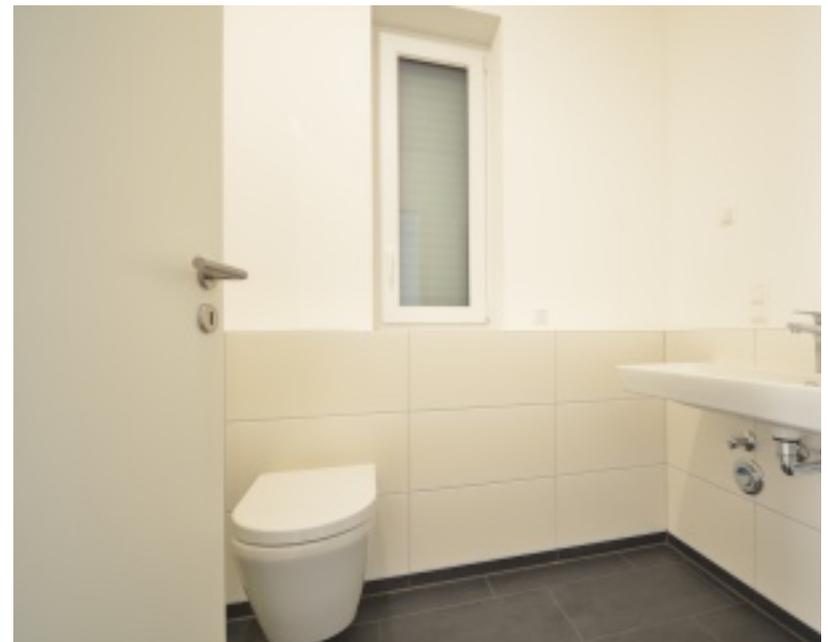
Ausstattung

Klare Architektur im Bauhaus-Stil, außergewöhnliche Fassaden-Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Dazu gehören z.B die Fußbodenheizung - umweltfreundlich über Nah-/Fernwärme, 3-fach schall- und wärmegeämmte Fenster mit elektrischen Rollläden, Video-Sprechanlage und die bewegungsgesteuerte LED-Beleuchtung in Treppenhäusern, Fluren und Kellerräumen. Für ein luftiges Wohngefühl sorgt die - im Neubau seltene - Deckenhöhe von 2,65 Metern.

Die Böden in den Wohnräumen wurden mit keramischen Fliesen in Holzoptik belegt, die Wände wurde glatt gespachtelt (Q3) und weiß gestrichen. Das Bad wurde mit großformatigen Wandfliesen in Cremeweiß und schieferfarbenen Bodenfliesen ausgestattet. Für die Sanitärobjekte (große bodenebene Rainshower-Dusche, breites Waschbecken und WC) wurde eine hochwertige Serie von Vitra gewählt.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im kleinen Abstellraum. Telefon- und TV-Anschlüsse gibt es in allen Wohnräumen, im Flur eine Heizungssteuerung über Touchscreen.

Die Nutzung der hochwertigen Einbauküche mit Spülmaschine, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug und Kühlschrank ist in der Miete bereits enthalten.



Grundriss





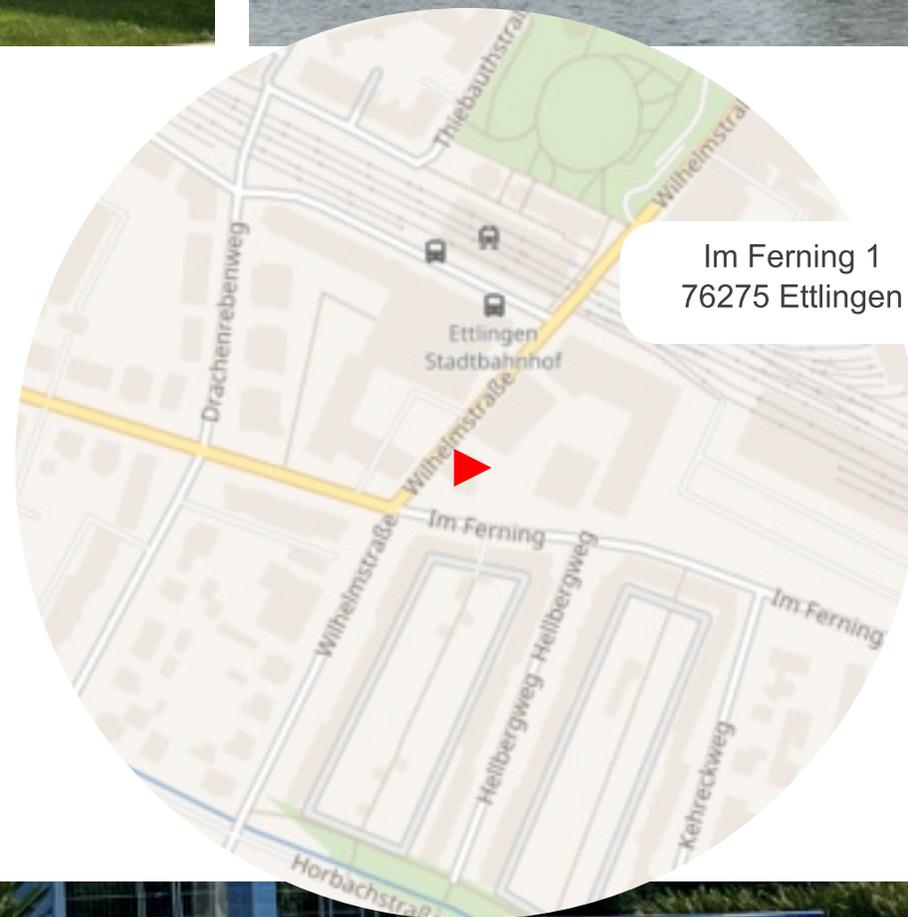
Lage

Ettlingen ist ein sympathischer Ort südlich von Karlsruhe am Fuß des Schwarzwaldes. Schon vor 2.000 Jahren hatten die Römer hier eine Siedlung, heute leben hier ca. 39.000 Menschen. Besonders hübsch ist die historische Altstadt mit ihren mittelalterlichen Gassen und einer lebendigen Fußgängerzone.

Kulturell hat Ettlingen, z.B. mit den Schlossfestspielen oder mit den Straßenfesten einiges zu bieten. Gourmets müssen in Ettlingen nicht verhungern, hier gibt es zahlreiche Restaurants, seit 2013 auch wieder ein Restaurant mit einem Michelin-Stern.

Die angebotene Wohnung liegt im Neubau-Quartier Wilhelmspark, ruhig, aber nur wenige hundert Meter von der Ettlinger Innenstadt mit Schloss und Marktplatz entfernt. Zu Fuß auch in nur 5 Minuten ist das Naherholungsgebiet Horbachpark erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten gibt es ausreichend vor der Haustür.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Stadtbahnhof) ist nur 100 Meter entfernt. Autofahrer schätzen die perfekte Verkehrsanbindung: Die Karlsruher Innenstadt oder Rüppurr sind in wenigen Minuten erreichbar, auch die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt. Jogger, Spaziergänger und Mountainbiker schätzen die Nähe zu den Wäldern und Hügeln in der unmittelbaren Nachbarschaft.



Im Ferning 1
76275 Ettlingen



Objektart	2 1/2-ZKB Mietwohnung
Wohnfläche	74,9 m²
Etage	2. Obergeschoss (mit Lift)
Aufteilung	Wohn-/Essküche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad, Balkon, Kellerraum, TG-Stellplatz
Baujahr	2019
Energieausweis	Nah-/Fernwärme 70% aus KWK fossil, Endenergiebedarf 54 kWh/m²*a, Effizienzklasse B
Miete	1.140 € zuzüglich TG-Stellplatz 80 €
Nebenkosten	Vorauszahlungen 170 €
Kaution	3 Monatsmieten
frei ab	Dezember 2023
Adresse	Im Ferning 1 • 76275 Ettlingen



weststadtmakler.de

Martin Burkard

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250
Mobil 0172 - 72 02 966
Fax 0721 - 83 01 467

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

Zertifiziert nach DIN 15733

Auszeichnungen 2011-2023:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500

Für die vom Vermieter überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

weststadtmakler.de