Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT

Exklusive Penthousewohnung am Vogelsang - Luxuriöser Neubau in Ettlinger Bestlage!

Objekt: VWO2005002-04 • 76275 Ettlingen
4.200,00 €



Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT

Daten

Technische Angaben

ImmoNr	VWO2005002-04

Geografische Angaben

Straße	Bismarckstr.
Hausnummer	23
PLZ	76275
Ort	Ettlingen
Land	Deutschland

Preise

Kaltmiete	4.200,00 €
Nebenkosten	230,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Kaution	12.600,00 €
Warmmiete	4.580,00 €
Stellplatzmiete	150,00 €
Stellplatzanzahl	1

Flächen

Wohnfläche	ca. 197 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1,5

Ausstattung

Etage	3
Etagenzahl	3
Heizungsart	Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
TV-Kabelanschluss	Ja
LAN-Verkabelung	Ja
Balkon	Ja
Gäste WC	Ja
Moebliert	Teil

Zustand

Zustand	Erstbezug
Baujahr	2025
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29,8 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	05.11.2036
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	2 km
Dist. Realschule (km)	2,5 km
Dist. Gymnasium (km)	2,5 km
Dist. Autobahn (km)	3 km
Dist. Zentrum (km)	1,2 km

Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Beschreibung

** Exklusive Penthouse-Wohnung, die keine Wünsche offen lässt! **

Diese im Jahr 2025 fertiggestellte Immobilie vereint anspruchsvolle Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein Höchstmaß an Privatsphäre zu einem Wohnkonzept der Extraklasse.

Bereits beim Betreten überzeugt die durchdachte Raumaufteilung: Das lichtdurchflutete Arbeitszimmer mit Panoramafenstern und Süd-Ost-Ausrichtung eröffnet den Zugang zu einem der zahlreichen Balkone. Gegenüber befindet sich die private Schlafsuite mit Klimaanlage und direktem Zugang zum exklusiv ausgestatteten Badezimmer. Doppelwaschtisch, Badewanne und eine hochwertige Designerdusche schaffen hier eine Atmosphäre wie in einem privaten Spa.

Der weitläufige Wohnbereich bildet das repräsentative Herzstück des Penthouses. Großflächige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und geben den Blick über ganz Ettlingen frei. Die offen gestaltete Einbauküche mit großzügiger Kochinsel fügt sich nahtlos in das Wohnambiente ein und führt auf den großzügigen, teilweise überdachten Balkon.

Eine weitere Besonderheit befindet sich auf der zweiten Wohnebene: Ein separater Ruheraum mit vorbereiteten Anschlüssen für eine Sauna schafft Raum für private Wellnessmomente. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Penthouse-Dachterrasse – ein außergewöhnlicher Rückzugsort mit einem beeindruckenden Panorama über Ettlingen.

Abgerundet wird dieses besondere Wohnangebot durch ein Gäste-WC, einen separaten Technik- und Hauswirtschaftsraum, einen Kellerraum sowie ein bis zwei Tiefgaragenstellplätze. Ein Aufzug ermöglicht den komfortablen Zugang zur Wohnung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Ettlingen, im begehrten Stadtteil Vogelsang. Das Viertel zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Ettlinger Altstadt aus. Die Bismarckstraße ist eine gepflegte, überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr – ideal für ruhiges und komfortables Wohnen. Durch die Hanglage am Rande des Vogelsangs bietet die Umgebung einen schönen Ausblick über Ettlingen sowie einen direkten Zugang zu dem nahegelegenen Bismarckturm und dem Naherholungsgebiet Wattkopf – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Stadtbahnhof Ettlingen mit Anbindung an Karlsruhe und Bad Herrenalb liegt nur etwa 15 Gehminuten entfernt. Die Autobahn A5 sowie

Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

die Bundesstraße 3 sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch Berufspendler eine optimale Verbindung haben.

Ausstattung Beschreibung

- Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel, Induktionskochfeld inkl. integriertem Abzug, Backofen mit Dampfgarfunktion, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine, Spüle, Ober- und Unterschränke
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken mit Unterschränken und Spiegelschränken, Wanne, Dusche, Dusch-WC und indirekter Beleuchtung
- Gäste WC mit Waschbecken, Unterschrank und Spiegelschrank
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Saunaanschlüsse im oberen Geschoss
- Einbauleuchten in allen Räumen und im Außenbereich
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich
- Zugang zu den Balkonen in jedem Raum
- Fußbodenheizung durch Luft-Wärme-Pumpe
- Fliesenböden im Wohn-, Sanitär- und Wellnessbereich
- Parkettböden im Schlaf- und Arbeitszimmer
- Türsprechanlage mit Kamerafunktion
- Vorrichtung Alarmanlage (Magnetkontakte an Fenstern)
- Verbaute Deckenlautsprecher im Wohnbereich
- Bus-System für Jalousien, Beleuchtung, etc.
- Einbruchsichere Fenster (Einwurfhämmende Folie, sowie Pilzkopfverriegelung)
- Einbruchsichere Wohnungseingangstür
- 1 TG-Stellplatz (optional stehen auch 2 TG-Stellplätze zur Verfügung)
- PV-Anlage, diese befindet sich auf dem Flachdach
- LAN Verkabelung
- Kabelanschluss
- Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrradabstellbereich im Keller

Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT



Eingangsbereich



Wohn- & Essbereich



Wohnbereich



Westbalkon (Wohnzimmer & Bad)



Küche



Ausblick beim Kochen

Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Küche



Backofen mit Dampfgar-Funktion



Detailbild



Detailbild



Ausblick Balkon 2. OG



Arbeitszimmer (Südausrichtung)

Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Balkon (Süd-Ost-Ausrichtung)



Balkon (Süd-Ausrichtung)



Schlafzimmer (Süd-West-Ausrichtung)



Schlafzimmer



Detailbild



Westbalkon (Schlafzimmer)

Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Badezimmer



Detailbild



Badewanne



WC



Technik- & HWR



Ruheraum

Ihre Ansprechpartnerin
Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Luisa Allion
IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH
Waldring 3
76337 Waldbronn

Telefon: 07243-5148236

Mobil: 01517-4535784

E-Mail: l.allion@immopoint-karlsruhe.de
Web: www.immopoint-karlsruhe.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.