

Oberderdingen

Traumhaftes Einfamilienhaus in exklusiver Lage von Oberderdingen

????????? ??????????: 25204035



www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 159 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 559 m²

??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25204035
???????????	ca. 159 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4
???????????? ??	3
??????????	
????????	2
???? ????????????	1995
????? ????????????	2 x ??????

????? ??????	499.000 EUR
?????	???????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2023
???????? ?????????????	???????????????????? ??????????
???????	????????, ?????, ???????????????? ????????, ????????

???????? ?????????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	ELECTRICITY	?????? ??????? ??????????	60.60 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	10.09.2035	????????? ????????????? ?????????	B
???? ???????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1995

??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????? : 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????? : 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ?????????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Einfamilienhaus liegt in ruhiger Halbhöhenlage von Oberderdingen, einem der begehrtesten Wohngebiete der Region. Hier genießen Sie eine familienfreundliche Umgebung und einen unverbaubaren Weitblick – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m² und einem 559 m² großen Grundstück bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur großen Terrasse. Hier sorgt ein moderner dänischer Specksteinkaminofen aus dem Jahr 2023 für wohlige Wärme und ein stimmungsvolles Ambiente. Ein zusätzliches Zimmer, das sich perfekt als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein Badezimmer runden diese Etage ab.

Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer, beide mit praktischen Einbauschränken, sowie ein Badezimmer, das ebenfalls über einen Einbauschränk verfügt. Von einem der Schlafzimmer gelangen Sie auf den Balkon mit traumhaftem Fernblick. Die großen Fensterelemente und das Bad im Obergeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zusätzlich sind viele Fenster und Türen mit hochwertigen Insektenschutzgittern sowie Schiebeleisees versehen, was besonders im Sommer für höchsten Wohnkomfort sorgt.

Der voll unterkellerte Bereich bietet viel zusätzlichen Raum, darunter ein beheizter Hobbyraum mit Wasseranschluss, ein weiteres beheiztes Zimmer mit Wasseranschluss, sowie Heizungs- und Abstellräume.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen. Die große Süd-West-Terrasse mit rund 55 m² wurde 2022 aufwendig gestaltet und verfügt über eine pulverbeschichtete Aluminium-Überdachung mit Heatstop-Doppelstegplatten, seitliche Verglasung mit Schiebeelementen sowie hochwertige, faltbare Markisen, Vorhänge und eine elektrische Schalousie. So lässt sich der gesamte Bereich bei Bedarf vollständig beschatten und bietet den perfekten Platz zum Entspannen und Genießen. Auf der anderen Hausseite befindet sich eine etwa 20 m² große West-Terrasse mit zwei elektrischen Markisen, von denen eine neu ist – ideal für Sonnenuntergänge und gemütliche Abende im Freien.

??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

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

Ein besonderes Highlight ist die Photovoltaikanlage mit 8,4 kWp, die 2010 installiert wurde. Der bestehende Vertrag läuft noch bis 2030.

Aktuell werden 30 % des erzeugten Stroms selbst genutzt, während 70 % eingespeist werden – dies bringt jährliche Einnahmen von rund 2.200 €.

Gemeinsam mit der modernen Wärmepumpe (2 Jahre alt) profitieren Sie so von einer zukunftssicheren und kosteneffizienten Energieversorgung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Riesige, überdachte Terrasse und großer Balkon
- 4 Zimmer, 2 Bäder
- 2 Garagenstellplätze, 2 Stellplätze davor
- Voll unterkellert mit vielseitig nutzbaren Räumen
- Ruhige Halbhöhenlage mit unverbaubarem Panoramablick
- Fliegengitter
- Holzofen Kamin
- Keller mit einer Nutzfläche von 85m²

??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

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

Die Lage des Hauses zählt zu den attraktivsten in Oberderdingen. Die Halbhöhenlage bietet nicht nur einen einzigartigen Fernblick, sondern auch eine ruhige und sichere Wohnatmosphäre – perfekt für Familien oder Menschen, die Wert auf Privatsphäre und Natur legen. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in nur wenigen Gehminuten erreichbar, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und ohne Auto erreicht werden können. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Städte wie Bretten, Bruchsal, Karlsruhe oder Heilbronn sind schnell und unkompliziert zu erreichen.

??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ???????: 25204035 - 75038 Oberderdingen

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

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

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com