

Oberderdingen

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit Bauplatz in Top-Lage von Oberderdingen

Número da propriedade: 25204026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 679.000 EUR • ÁREA: ca. 159 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.020 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25204026        |
| Área                   | ca. 159 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 4               |
| Quartos                | 3               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1995            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 679.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados                                                |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda                               |

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## Dados energéticos

|                                   |                        |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central    | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY            | Procura final de energia                                 | 60.60 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 10.09.2035             | Classificação energética                                 | B                        |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1995                     |

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> und einem 1.020 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie. Ein zusätzlicher Bauplatz eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten – sei es für ein weiteres Haus, eine Erweiterung oder als langfristige Wertanlage. Das Grundstück ist vollständig umzäunt, wobei die Straßenseite 2022 mit hochwertigen, pulverbeschichteten Aluminiumprofilen erneuert wurde.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen. Die große Süd-West-Terrasse mit rund 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große West-Terrasse mit zwei elektrischen Markisen, von denen eine neu ist – ideal für Sonnenuntergänge und gemütliche Abende im Freien.

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 Schiebeleisesees versehen, was besonders im Sommer für höchsten Wohnkomfort sorgt.

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

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## Detalhes do equipamento

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
- Bauplatz auf dem Grundstück inklusive
- Ruhige Halbhöhenlage mit unverbaubarem Panoramablick
- Großes, sonniges Grundstück mit viel Freiraum
- Fliegengitter
- Holzofen Kamin
- Zugang zu einem Feldweg auf dem Grundstück
- Gartenhaus

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25204026 - 75038 Oberderdingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)