

Oberderdingen

# Freistehendes Einfamilienhaus am Ortsrand in Oberderdingen!

????????? ??????????: 24204004



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 702 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24204004
????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????? ?????????????	1975
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	499.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	2017
????????? ?????????????	???????
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup> ??????
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

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

???????????	?????????	???????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	OEL	????????? ????????	192.70 kWh/m²a
???????????????	13.01.2025	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????????????????	???????????????	

???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ?????????



???????? ??: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ?????????



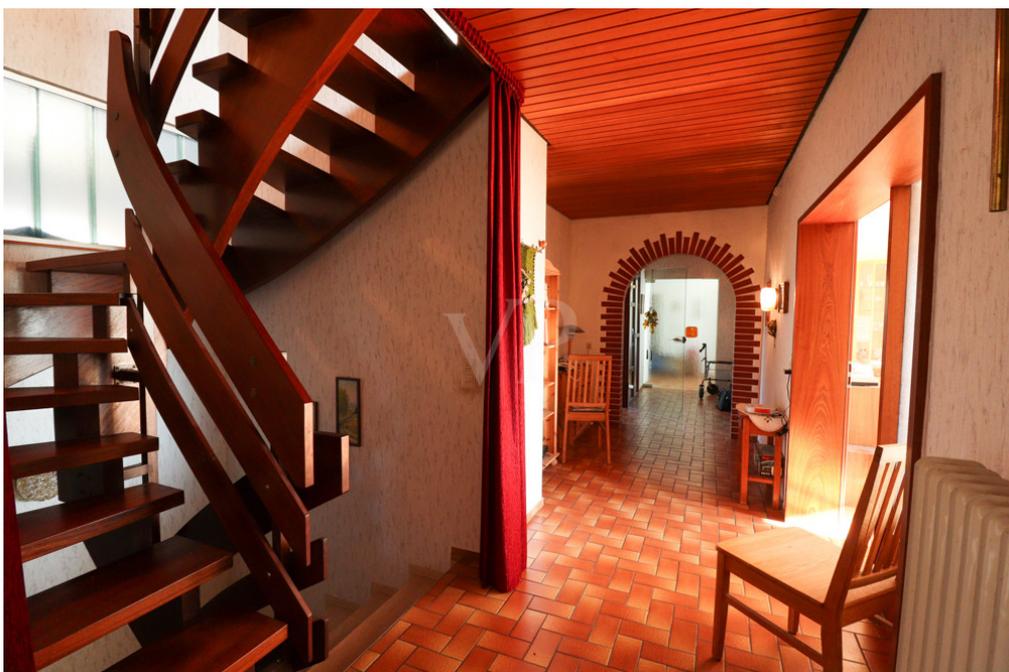
???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ?????????



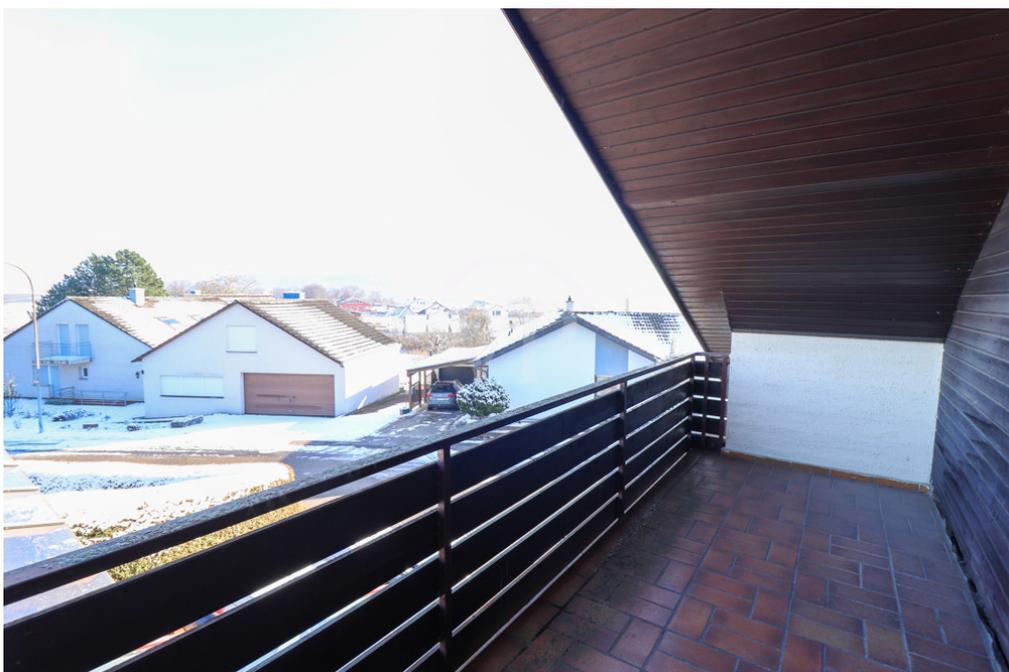
??????? ????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ?????????



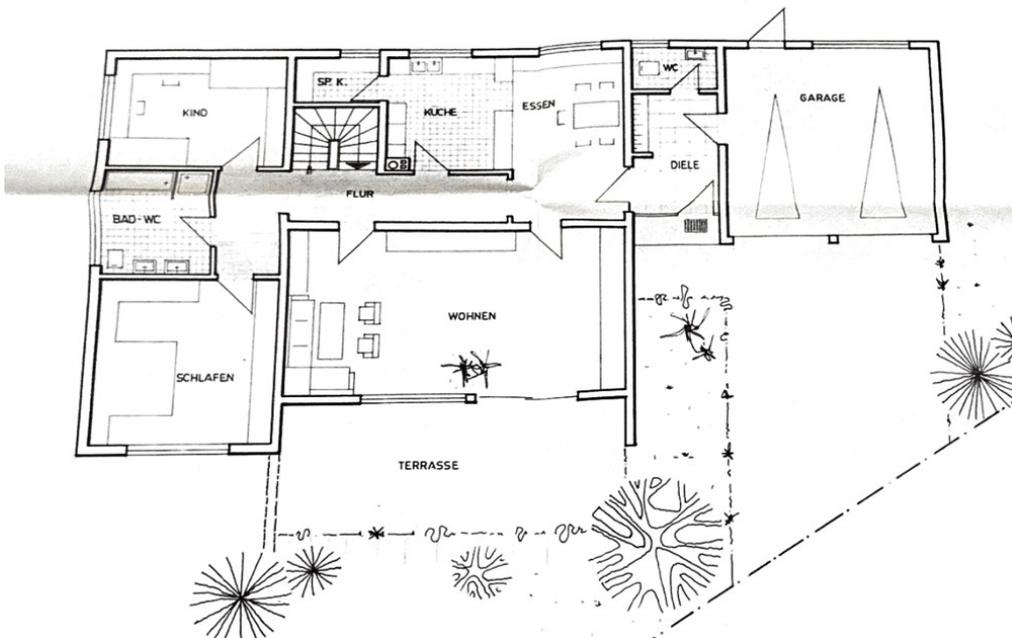
???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ?????????



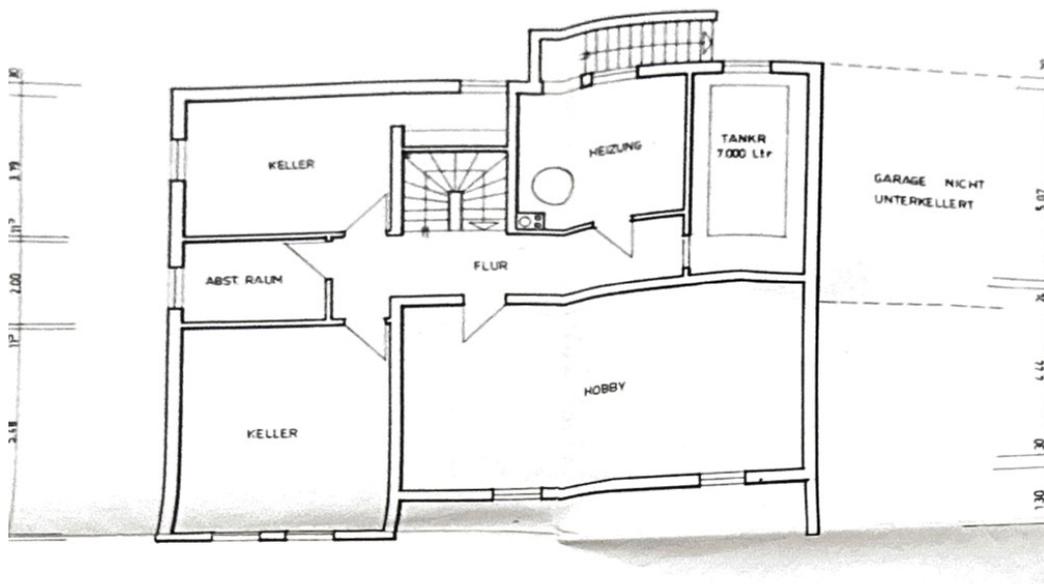
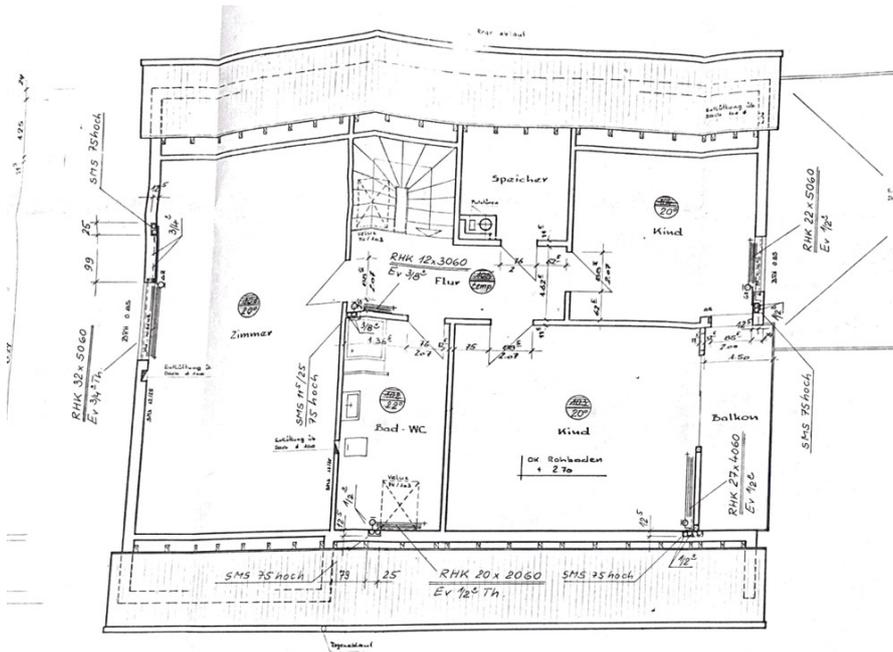
???????? ??: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



???????? ??: 24204004 - 75038 Oberderdingen

?? ????????



??????? ???????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

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

Am idyllischen Ortsrand erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 702 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1975, doch es präsentiert sich in einem soliden, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Das großzügige Wohnzimmer beeindruckt mit seiner Größe und verfügt über einen Zugang zur Terrasse. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Sonnenstrahlen genießen. Ein Wintergarten rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die individuell genutzt werden können, um den Bedürfnissen Ihrer Familie gerecht zu werden. Eine Besonderheit sind die beiden Holzofen-Kamine, die eine behagliche Atmosphäre schaffen und Ihnen an kalten Tagen wohlige Wärme spenden. Die Fenster im EG wurden im Jahr 2017 erneuert und tragen somit zu einer verbesserten Energieeffizienz bei. Das Obergeschoss ist renovierungsbedürftig und bedarf etwas handwerkliches Geschick. Die Immobilie ist mit einer PV-Anlage aus dem Jahr 2010 sowie einer Solar-Anlage mit Pufferspeicher aus dem Jahr 2008 ausgestattet. Das Grundstück befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand, was Ihnen eine erholsame und entspannte Wohnatmosphäre bietet. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen und den Alltag hinter sich lassen.

??????? ???????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

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

- Doppelgarage
- Solaranlage
- PV-Anlage
- Wintergarten
- Öl-Zentralheizung
- Im EG Fenster aus dem Jahr 2017 mit Dreifachverglasung
- Zwei Holzofen-Kamine

??????? ???????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

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

Oberderdingen, ein malerisches Dorf inmitten der idyllischen Weinberge Baden-Württembergs, bietet die perfekte Kulisse für Ihre neue Wohnung. Dieser bezaubernde Ort zeichnet sich durch seine atemberaubende Natur, historische Architektur und eine lebendige Gemeinschaft aus. Hier können Sie morgens durch die romantischen Weinberge spazieren, nachmittags in gemütlichen Cafés entspannen und abends die erstklassigen Weine der Region genießen. Oberderdingen ist ein Ort, der Ruhe und Erholung bietet, aber gleichzeitig die Nähe zu größeren Städten und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen gewährleistet. Erleben Sie den Charme dieses kleinen Paradieses und machen Sie Oberderdingen zu Ihrem neuen Zuhause. Willkommen in einer Welt des Genusses, der Natur und des Wohlfühlens.

??????? ???????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24204004 - 75038 Oberderdingen

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

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

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a Bruchsal  
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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