Oberderdingen / Großvillars

Traumhaus in Oberderdingen - Großvillars

Objektnummer: 26204066



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 668 m²

Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Auf einen Blick

Objektnummer	26204066
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2008

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	25.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

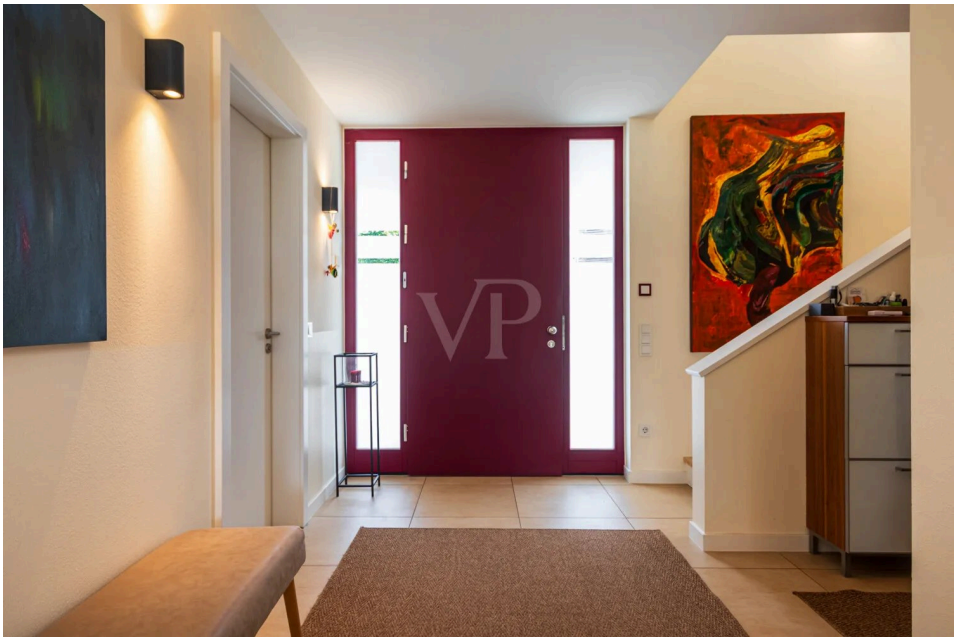
Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

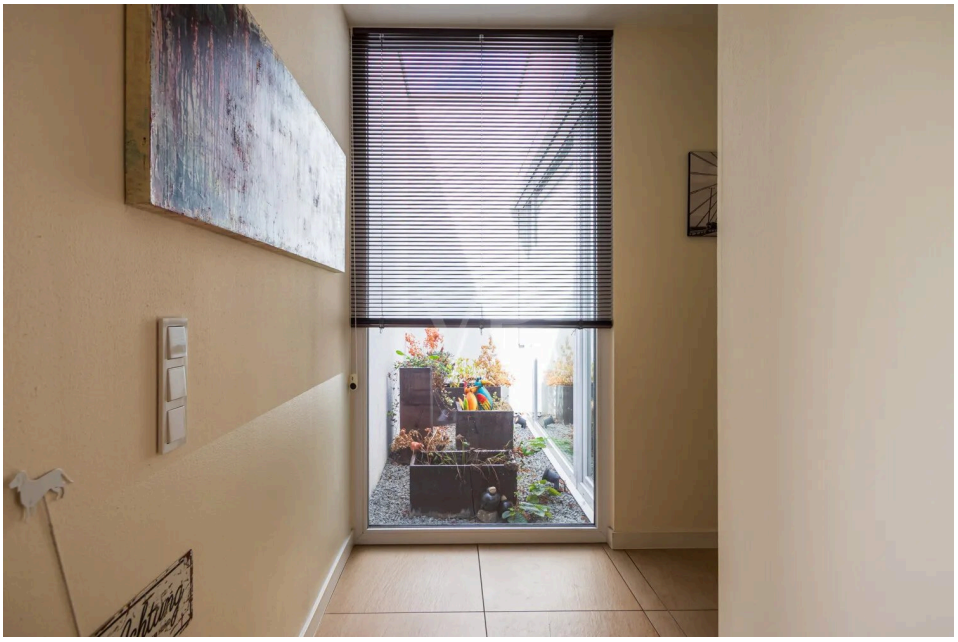
Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie

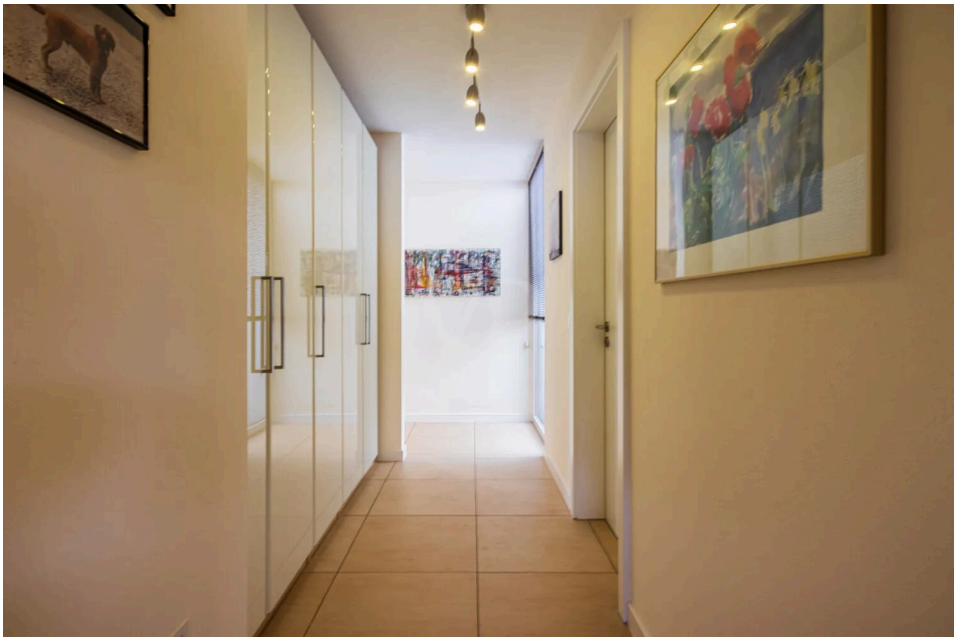




Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie

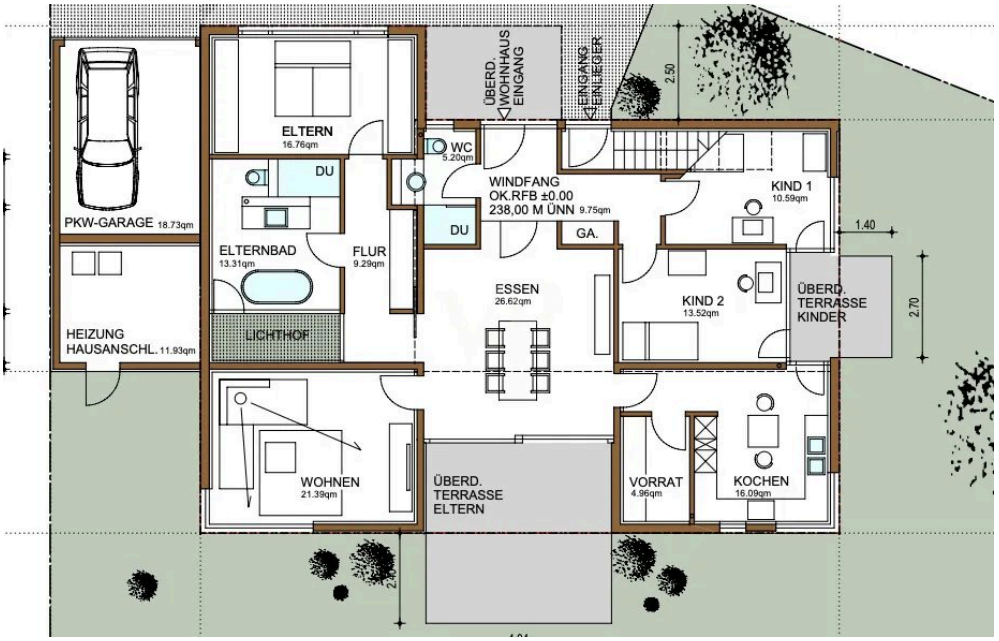




Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

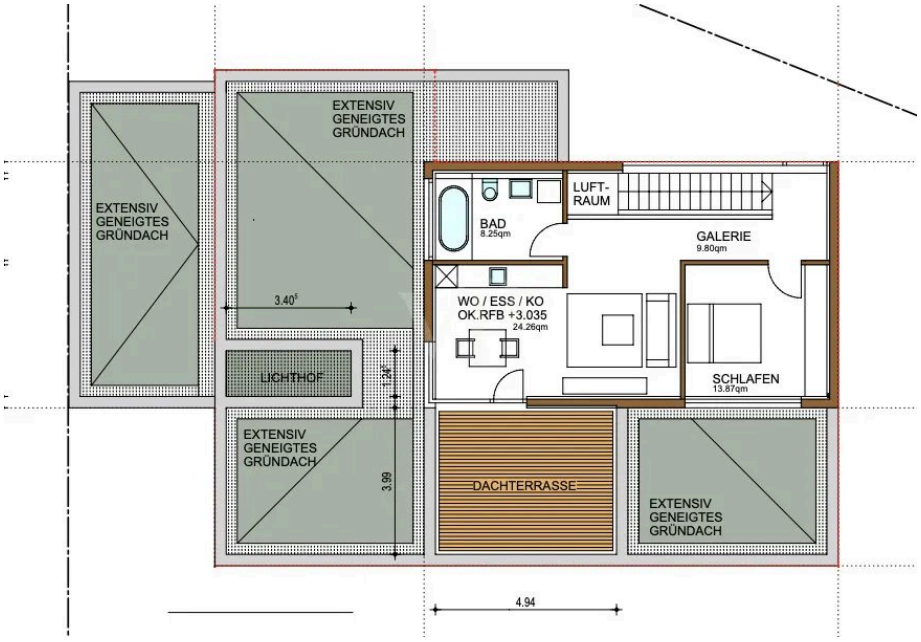
Die Immobilie





Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Die Immobilie



Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Ein erster Eindruck

Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus in Oberderdingen bietet auf ca. 220 m² Wohnfläche und einem ca. 668 m² großen Grundstück ein außergewöhnliches Wohnambiente. Das im Jahr 2008 erbaute Haus überzeugt durch seine klare Architektur, großzügigen Fensterfronten, lichtdurchfluteten Räume und einen durchdachten Grundriss.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Gefühl von Weite und Offenheit. Direkt angrenzend befindet sich ein separates Gäste-Duschbad, das sich ideal für Besucher und den täglichen Gebrauch eignet. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den zentralen Essbereich, der als Herzstück des Erdgeschosses die verschiedenen Wohnbereiche miteinander verbindet. Das angrenzende Wohnzimmer ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und bietet dank der großen Fensterflächen viel Tageslicht. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Essbereich zur großzügigen Terrasse. Die elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten, während der eigene Pool den Außenbereich zu einer privaten Wohlfühloase macht.

Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein großzügiges Elternschlafzimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer sowie ein stilvolles Hauptbad mit freistehender Badewanne und großzügigen Fensterflächen. Ein angrenzender Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen praktischen Nutzen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie der Zugang zur Dachterrasse. Damit bietet das Haus auch Familien mit Kindern großzügige Rückzugs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen die Luft-Wärmepumpe und die Fußbodenheizung. Die zahlreichen Fensterflächen schaffen im gesamten Haus eine helle und freundliche Atmosphäre.

Die Kombination aus moderner Architektur, großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung, Pool, Terrasse und Dachterrasse macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Wer großzügiges und stilvolles Wohnen mit attraktiven Außenbereichen schätzt, findet hier ein Zuhause mit außergewöhnlichem Wohnkomfort.

Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Alles zum Standort

Oberderdingen-Großvillars liegt landschaftlich reizvoll im Kraichgau-Stromberg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten regionalen Erreichbarkeit. Als Teil der Gemeinde Oberderdingen profitieren die Bewohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur und den vielfältigen Angeboten der Gemeinde. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, sanften Hügellandschaften sowie zahlreichen Wander- und Radwegen und bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch verkehrlich ist Großvillars gut angebunden. Über die B293 bestehen Verbindungen in Richtung Bretten und Eppingen sowie zu den Autobahnen A6 und A8. Über die L593 sind zudem die A5 und A81 erreichbar. Für den öffentlichen Nahverkehr steht die Stadtbahnlinie S4 zur Verfügung, die über den Haltepunkt Oberderdingen-Flehingen direkte Verbindungen in Richtung Karlsruhe und Heilbronn bietet. Ergänzend verkehren die Buslinien 143 bis 145.

Oberderdingen selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten. Besonders hervorzuheben sind der historische Ortskern, der Weinbau und die naturnahe Lage am Übergang zwischen Kraichgau und Stromberg.

Damit bietet Großvillars eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer überzeugenden Verkehrsanbindung – ideal für alle, die die Vorzüge des ländlichen Umfelds genießen und gleichzeitig kurze Wege in die umliegenden Städte schätzen.

Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26204066 - 75038 Oberderdingen / Großvillars

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com