

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Oberderdingen

**\*OHNE PROVISION\* Günstige Gelegenheit mit Ausbaupotenzial inkl. 130m<sup>2</sup> Wohnfl., Einzelgarage, Garten**



Objekt-Nr. OM-310473

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler

Am Senselberg 18  
75038 Oberderdingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	521,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,87 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	127,73 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Schnäppchen & Ausbau-Potenzial!

Diese überaus großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte, welche in den vergangenen Jahren modernisiert wurde, bietet Ihnen insgesamt eine Bruttogrundfläche von 369,00m<sup>2</sup> und eine reine Wohnfläche von 128,87m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt 2 Etagen (EG & OG): 5 Zimmer, Badezimmer (Badewanne/WC), Gäste-WC, Küche.

Die Doppelhaushälfte verfügt innerhalb des Dachgeschosses über Ausbau-Potenzial um die vorhandenen zwei Mehrzweckräume in Wohnraum umzuwandeln.

Ebenfalls verfügt die Doppelhaushälfte über einen Gewölbekeller innerhalb des Kellergeschosses sowie einem Speicher auf dem Dachboden.

Das Haus steht auf einem 521m<sup>2</sup> Baugrundstück und die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist modern und zweckmäßig.

Grundrisse & Pläne: Siehe PDF-Datei im Anhang!

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1830 fertiggestellt, jedoch wurde das Baujahr aufgrund der nachfolgend beschriebenen Modernisierungen fiktiv auf 1985 festgelegt.

Bauliche Veränderungen/Modernisierungen der Doppelhaushälfte fanden hierzu in den Jahren 1836, 1932 & 1970 statt.

Die Grundstücksteilung & die entsprechend Einteilung der Doppelhaushälfte erfolgte im Jahre 1976.

Das Baujahr der Einzelgarage beläuft sich auf 1991.

Die Doppelhaushälfte ist mit weiteren ähnlich aufgebauten Häusern umgeben, welche für ein schönes und erhaltungswertes Stadtbild sorgen und eine gemütliche Umgebung schaffen.

Wesentlich durchgeführte Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- Erneuerung der Zentralheizung (Öl)
- Innenausbaumaßnahmen EG + OG
- Erneuerung der Fenster (Kunststoff / Doppelverglasung)
- Sanitäreinrichtungen EG (Gäste-WC)
- Erneuerung der Leitungen (Strom + Wasser)

Die Küche innerhalb der Doppelhaushälfte wurde mit reichlich Platz sowie einer Einbauküche versehen und ermöglicht Ihnen ein großartiges Kocherlebnis!

Das Badezimmer, welches mit einem Kunststofffenster ausgestattet wurde, verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Separat hiervon befindet sich das Gäste-WC direkt innerhalb des Erdgeschosses.

Durch die Erneuerung der Fenster wurde innerhalb der Doppelhaushälfte eine freundliche Atmosphäre mit ausreichend Lichteinstrahlung geschaffen!

Ebenfalls verfügt die Doppelhaushälfte über einen Innenhof im Erdgeschoss, welcher als Terrassenbereich oder Stellplatzmöglichkeiten für Ihren Fuhrpark genutzt werden kann.

Ebenfalls ist die vorhandene Einzelgarage direkt an dem Innenhof angebunden, die Zufahrt erfolgt hier direkt über die grundstückseigene Hofeinfahrt.

Der Innenhof kann durch den Flurbereich/Hinterausgang innerhalb des Erdgeschosses betreten werden.

Durch den Bereich des Innenhofs wurde zusätzlich Raum geschaffen, um sich dort u.a. mit Freizeitaktivitäten für Kinder zu beschäftigen.

Die Doppelhaushälfte verfügt zudem über ein Kellergeschoss, welches ebenfalls als Räumlichkeit mit Abstellkapazitäten genutzt werden kann.

Hierbei handelt es sich konkret um eine Teilunterkellerung / Gewölbekeller.

Das Kellergeschoss ist durch den separaten Zugang auf der Gebäudevorderseite begehbar.

- Die Doppelhaushälfte bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben!

- Die vorliegende Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Eigennutzer sowie aber auch Kapitalanleger.

Kleine Renovierungsarbeiten:

Zu Ausbauzwecken innerhalb des Dachgeschosses sind Renovierungsarbeiten notwendig (siehe Bildaufnahmen).

Ebenfalls wurde das Obergeschoss zu aktuellem Stand ausschließlich teilrenoviert (Innenausbau).

Der Verkaufspreis der Doppelhaushälfte liegt insgesamt bei 249.900€.

\*Das Objekt wird in leerstehendem und unbewohnten Zustand übergeben.

## **Ausstattung**

Die Doppelhaushälfte wird in folgende Geschosse näher unterteilt:

Wohngebäude EG bestehend aus:

- Flur/Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Gäste-WC

Wohngebäude OG bestehend aus:

- Flur/Diele
- Schlafzimmer
- 2x Kinderzimmer
- Badezimmer

Wohngebäude DG bestehend aus:

- 2x Mehrzweckräume mit Ausbau-Potenzial zur Gewinnung zwei weiterer Wohnräumlichkeiten

Wohngebäude KG bestehend aus:

1x Teilunterkellerung /Gewölbekeller

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Falls Sie sich für dieses Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage direkt über das Portal zukommen lassen, einen Termin unter [loris-haeussler@oder-imm.de](mailto:loris-haeussler@oder-imm.de) vereinbaren oder unter der Tel.: 017684178679 anrufen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Lage

Flehinggen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Oberderdingen, gelegen im malerischen Kraichgau im nördlichen Baden-Württemberg. Die Gemeinde befindet sich zwischen Karlsruhe und Heilbronn und ist sowohl von der Natur als auch von der Geschichte geprägt.

Highlights der Region:

- 1.Schloss Flehinggen: Das beeindruckende Renaissance-Schloss ist das Herzstück des Ortes. Umgeben von einem schönen Park mit altem Baumbestand, lädt es zu Spaziergängen ein und bietet einen Einblick in die regionale Geschichte.
  - 2.Weinregion Kraichgau: Flehinggen liegt inmitten des Kraichgaus, einer der ältesten und bekanntesten Weinbauregionen Deutschlands. Die sanften Hügel, bedeckt mit Weinreben, bieten nicht nur eine reizvolle Landschaft, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur Weinverkostung und -toure.
  - 3.Naturlandschaft: Die Umgebung von Flehinggen ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wäldern und sanften Hügeln, die zu Wanderungen und Radtouren einladen. Der nahegelegene Stromberg-Heuchelberg Naturpark bietet weitere attraktive Ziele für Naturliebhaber.
  - 4.Verkehrsanbindung: Trotz der ruhigen Lage ist Flehinggen verkehrstechnisch gut angebunden. Die Nähe zur Autobahn A8 ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Stuttgart und Heilbronn. Auch der Bahnhof Flehinggen sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
  - 5.Bildung und Kultur: Oberderdingen bietet mit Schulen, Kindergärten und kulturellen Einrichtungen eine gute Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Vereinsleben, das das soziale Miteinander fördert.
  - 6.Freizeitmöglichkeiten: In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmbäder, Sportplätze und Wanderwege. Auch die Nähe zum Waldenserort Großvillars und zur historischen Stadt Bretten macht Flehinggen zu einem attraktiven Wohnort.
- Flehinggen verbindet die Ruhe und Beschaulichkeit eines Dorfes mit den Vorteilen einer gut angebundenen und lebendigen Gemeinde. Ideal für alle, die eine Mischung aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur schätzen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gebäudeseite

# Exposé - Galerie



Gebäudeseite



Gebäuderückseite

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Innenhof

# Exposé - Galerie



Einzelgarage außen



Einzelgarage innen



# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Mehrzweckraum - ausbaufähig D

# Exposé - Galerie



Mehrzweckraum - ausbaufähig D



Mehrzweckraum - ausbaufähig D

# Exposé - Galerie



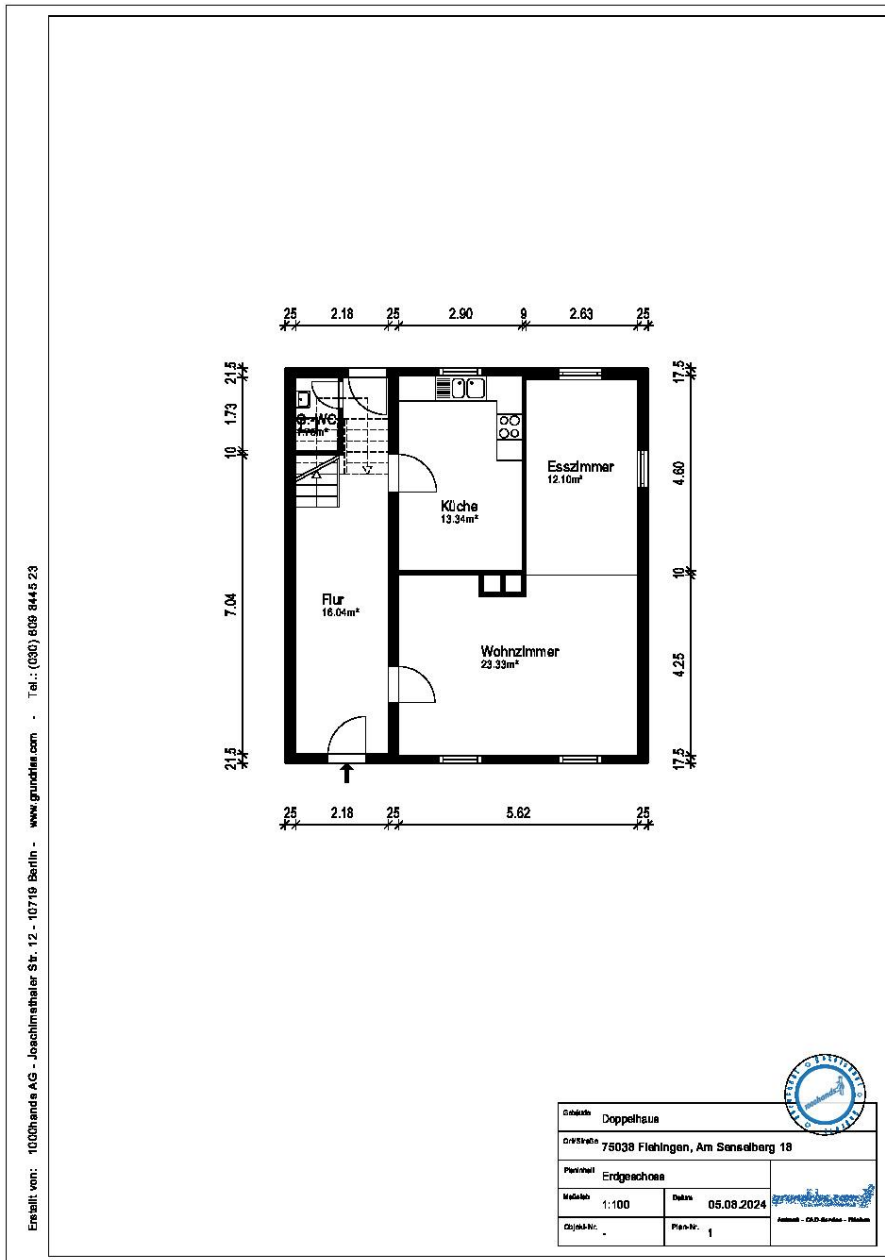
Mehrzweckraum - ausbaufähig D



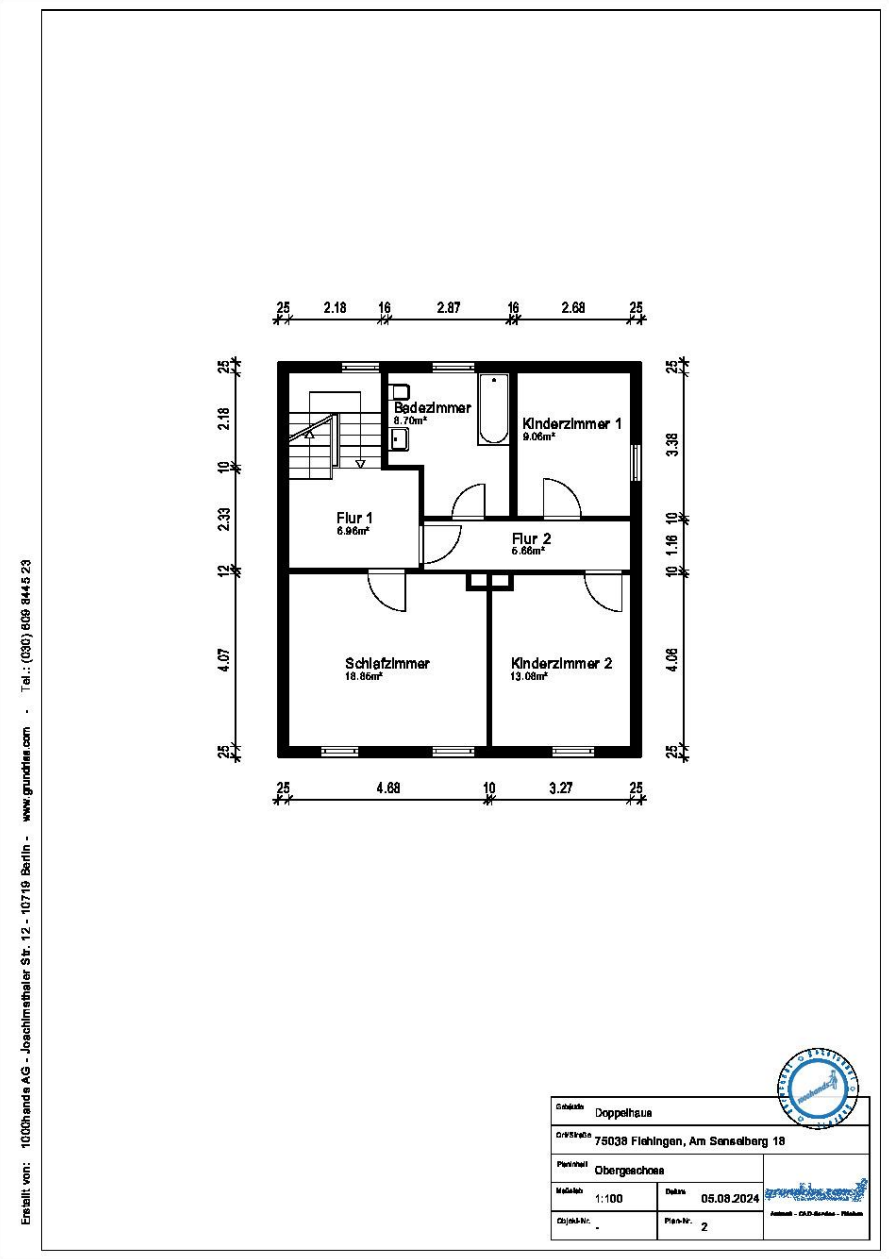
Garten



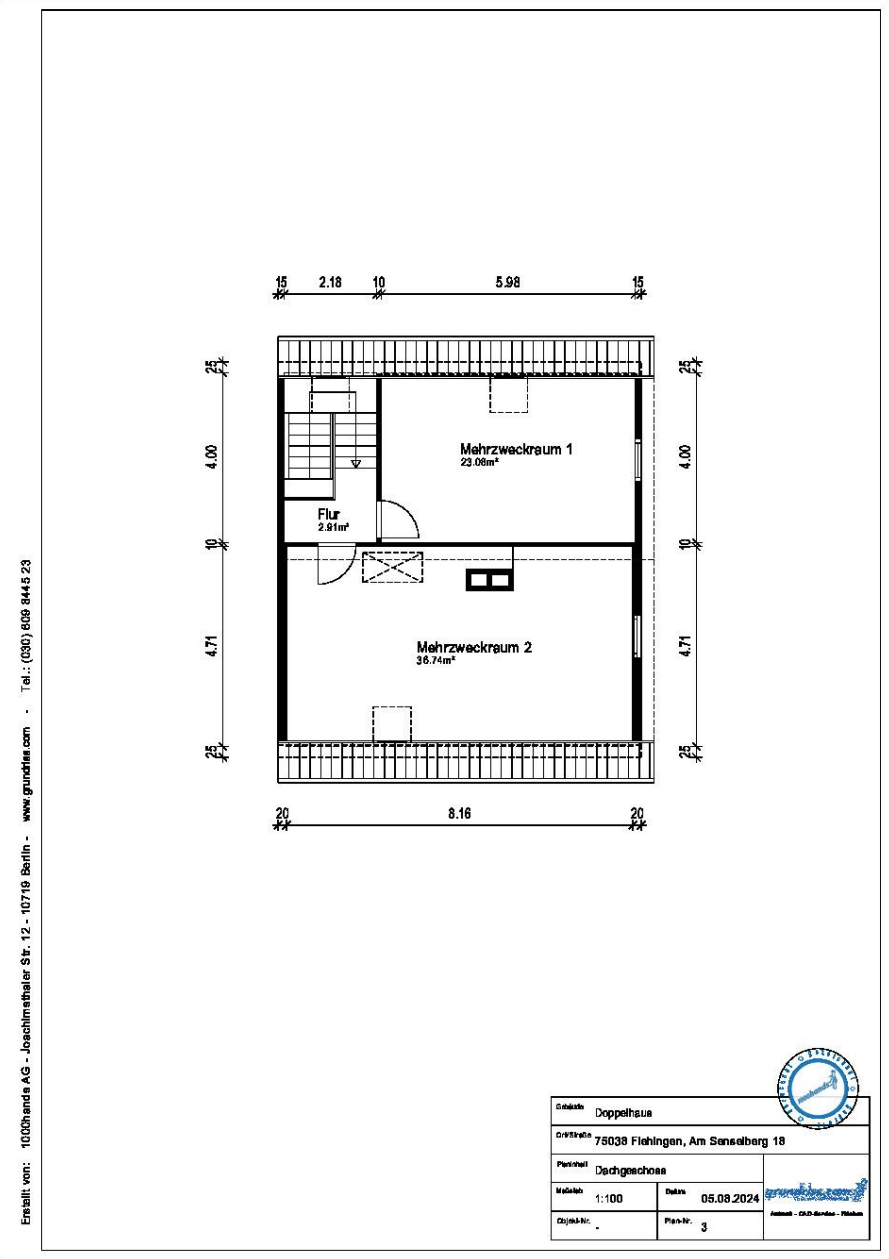
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Ersellt von: 100thands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.gundris.com - Tel.: (030) 809 844 5 23



Objekt		Doppelhaus	
Ort/Str.		75038 Fiebingen, Am Sansenberg 18	
Partikel		Dachgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	05.08.2024
Dyld-Nr.	-	Plan-Nr.	3
Agentur - G.D. Service - Fiebingen			

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH Wohnflächenverordnung</b>	
Objekt: Doppelhaus, Am Senselberg 18, 75038 Flehingen	Datum: 05.08.2024 Ersteller: 1000hands AG

Grundriss	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m <sup>2</sup> Anrechenbare Gesamtfläche
01	EG	...	66,56
02	OG	...	62,31
03	DG	...	—
SUMME			128,87

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Doppelhaus, Am Senselberg 18, 75038 Flehingen		Datum: 05.08.2024
Lage: EG		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnzimmer	23,33	23,33	23,33	23,33	--	--	--	--	--	--
Flur	16,04	16,04	16,04	16,04	--	--	--	--	--	--
Küche	13,34	13,34	13,34	13,34	--	--	--	--	--	--
Esszimmer	12,10	12,10	12,10	12,10	--	--	--	--	--	--
G-WC	1,75	1,75	1,75	1,75	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>66,56</b>	<b>66,56</b>								

100hands AG  
 Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>	
Objekt: Doppelhaus, Am Senselberg 18, 75038 Flehingen	Datum: 05.08.2024
Lage: OG	Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Schlafzimmer	18,85	18,85	18,85	18,85	--	--	--	--	--	--
Niederzimmer 2	13,08	13,08	13,08	13,08	--	--	--	--	--	--
Niederzimmer 1	9,06	9,06	9,06	9,06	--	--	--	--	--	--
Badestzimmer	8,70	8,70	8,70	8,70	--	--	--	--	--	--
Flur 1	6,96	6,96	6,96	6,96	--	--	--	--	--	--
Flur 2	5,66	5,66	5,66	5,66	--	--	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>62,31</b>	<b>62,31</b>								

100hands AG  
 Joachimshaler Str. 12, 10719 Berlin

# Exposé - Grundrisse

<b>BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung</b>		
Objekt: Doppelhaus, Am Senselberg 18, 75038 Flehingen		Datum: 05.08.2024
Lage: DG		Ersteller: 100hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Mehrzweckraum 1	23,08	--	--	--	--	--	--	--	23,08	--
Mehrzweckraum 2	36,74	--	--	--	--	--	--	--	36,74	--
Hur	2,91	--	--	--	--	--	--	--	2,91	--
<b>SUMME</b>	<b>62,73</b>	<b>--</b>								

100hands AG  
 Joachimshofer Str. 12, 10719 Berlin