

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Oberderdingen-Flehing Exklusive 3 Zimmer-DG Wohnung in Oberderdingen-Flehing



Objekt-Nr. **OM-317191**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.100 € + NK**

75038 Oberderdingen-Flehing  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	91,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die exklusive Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung, Baujahr 2022, in Oberderdingen-Flehingen bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines neu errichteten, stilvollen Mehrfamilienhauses, das mit hochwertigem und durchdachtem Design überzeugt.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine herrliche Belichtung und bieten einen wunderschönen Blick. Der offene Grundriss schafft eine luftige Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Die moderne Einbauküche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung mit Markengeräten. Hier kann man sowohl für sich selbst als auch für Gäste ein kulinarisches Erlebnis schaffen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Die ruhige Lage und die optimalen Dämmmaterialien sorgen für erholsame Nächte.

Das zusätzliche Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder als Arbeits-Gästezimmer. Auch hier sorgt die helle Raumgestaltung für eine angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und an heißen Sommertagen für angenehme Kühlung zur Verfügung steht.

Das Badezimmer ist ein wahres Highlight der Wohnung. Es ist mit modernen, eleganten Sanitäranlagen ausgestattet, darunter eine ebenerdige Dusche. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, das ebenso stilvoll gestaltet ist.

Ein Südbalkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein

Diese exklusive Dachgeschosswohnung in Oberderdingen-Flehingen vereint modernen Komfort mit hoher Lebensqualität und ist ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien, die ein stilvolles Zuhause suchen

## Ausstattung

Das Gebäude entspricht den neuesten energetischen Standards, was sich in den niedrigen Heizkosten und der nachhaltigen Bauweise widerspiegelt.

Ein Stellplatz ist steht zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Oberderdingen ist ein idyllischer Ort im Kraichgau, der für seine Ruhe und naturnahe Lage bekannt ist. Trotz der ländlichen Atmosphäre bietet der Ort eine sehr gute Anbindung an umliegende Städte wie Pforzheim oder Karlsruhe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

