

Exposé

Wohnung in Oberderdingen-FleHINGEN

exklusive 4 Zimmerwohnung mit EBK und Balkon in Oberderdingen-FleHINGEN



Objekt-Nr. **OM-322971**

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Franz-von-Sickingen-Str. 34
75038 Oberderdingen-FleHINGEN
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	119,87 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.800 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusive und moderne 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 2022 fertiggestellten Neubau. Mit einer Wohnfläche von etwa 120 m² und durchdachtem Design vereint sie Stil, Komfort und Funktionalität.

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum, der offen mit der Küche verbunden ist. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, und der Zugang zum Balkon schafft eine Verbindung nach draußen.

Eine hochwertige, moderne Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Sie verfügt über moderne Elektrogeräte, ausreichend Stauraum und eine stilvolle Arbeitsfläche. Perfekt für Hobbyköche und kulinarische Abende.

Das geräumige Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbel.

Durch die ruhige Lage eignet es sich ideal als Rückzugsort.

Zwei weitere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Beide sind gut proportioniert und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Das moderne Bad ist mit einer bodengleichen Dusche und einer hochwertigen sanitären Einrichtung ausgestattet.

Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, praktisch und komfortabel für Besucher.

Ein kleiner Abstellraum in der Wohnung bietet Platz für Vorräte, Reinigungsutensilien oder Haushaltsgeräte.

Die gesamte Wohnung ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für hervorragende Wärmedämmung und viel Licht.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das 4-Familienhaus ist in einem gewachsenen Wohngebiet gelegen. Das Gebäude entspricht den neuesten energetischen Standards und ist mit einer Wärmepumpe ausgestattet.

Flehingen ist ein Ortsteil der Gemeinde Oberderdingen im Landkreis Karlsruhe, Baden-Württemberg. Der Ort liegt idyllisch am Übergang des Kraichgaus zur Rheinebene, umgeben von sanften Hügeln, Weinbergen und Feldern. Diese Region wird oft als "badische Toskana" bezeichnet, da das milde Klima und die hügelige Landschaft an Italien erinnern.

Der Ort ist von landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen und Wäldern umgeben, was ihn besonders reizvoll für Naturliebhaber macht.

Flehingen liegt an der Bundesstraße 293 und verfügt über einen Bahnhof an der Stadtbahnlinie S4, die Karlsruhe mit Heilbronn verbindet, was eine gute Anbindung an größere Städte garantiert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

