

# Großzügiges Dreifamilienhaus mit Nebengebäuden bietet sagenhaftes Entwicklungspotenzial und viel Platz für neue Ideen.

## Objektdaten

Objekt ID FAIM-2599

Objektart Haus

Objekttyp Einfamilienhaus

Kaufpreis 349.000,00 €

Stellplätze 5

Provision 3,57 %

Wohnfläche 290 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 839 m<sup>2</sup>

Zimmer 9.0

Schlafzimmer 6

Badezimmer 4

Terrasse Ja

Baujahr 1950



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Dreifamilienhaus in Flehingen/Oberderdingen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine solide Substanz, einen durchdachten Grundriss sowie ein weitläufiges Grundstück – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Kapitalanlage. Das Haus verfügt über drei Wohneinheiten, davon zwei im Erdgeschoss und eine weitere im Obergeschoss. Die einzelnen Wohnungen zeichnen sich durch helle, freundliche Räume aus, die dank zahlreicher Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Wohnbereiche gehen jeweils fließend in offene Essbereiche über und bieten somit ein großzügiges Raumgefühl. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet, das über eine Badewanne verfügt. Zusätzlich sorgen praktische Abstellkammern für ausreichend Stauraum und unterstützen eine funktionale Nutzung im Alltag. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit weitere Nutzflächen sowie vielfältige Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein ausbaufähiger Speicher eröffnet zusätzliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche oder zur individuellen Nutzung. Das große Grundstück mit Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen im Freien ein und bietet besonders für Familien einen hohen Mehrwert. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch insgesamt drei Garagen, darunter zwei großzügige Garagen mit Sektionaleinzeltoren, die komfortables Parken und zusätzliche Stellfläche ermöglichen. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und ein individuelles Zuhause mit viel Platz und Potenzial zu schaffen.

# Objektlage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde Oberderdingen im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg. Die Umgebung ist überwiegend von gewachsenen Wohnstrukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine ruhige sowie familienfreundliche Wohnatmosphäre aus. Der Ortskern mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Banken sowie gastronomischen Angeboten ist in kurzer Entfernung erreichbar. Ebenso befinden sich ärztliche Versorgung, Apotheken und weitere Dienstleistungen im näheren Umfeld. Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in der Umgebung und sind teilweise fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Sporthallen und Freizeitanlagen befinden sich im Gemeindegebiet. Oberderdingen liegt landschaftlich reizvoll zwischen dem Kraichgau und dem Naturpark Stromberg-Heuchelberg und bietet dadurch vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, beispielsweise durch Wander- und Radwege sowie Weinbau- und Streuobstwiesenlandschaften. Die Verkehrsanbindung ist durch Busverbindungen sowie die Stadtbahnlinie S4 im nahegelegenen Ortsteil Flehingen gegeben, wodurch eine gute Erreichbarkeit der Städte Karlsruhe, Heilbronn und Bretten gewährleistet ist.

## Ausstattung

Kamin

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale: - Bad mit Fenster - Balkon/Terrasse - Waschküche/Trockenraum

## Sonstige Angaben

Die vorgenannten Objektangaben wurden vom Eigentümer erteilt. Für die Richtigkeit kann von uns daher keine Gewähr geleistet werden. Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Bitte behandeln Sie die hierin enthaltenen Informationen mit der gebotenen Diskretion. Die Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist untersagt und kann schadenersatzpflichtig machen. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vor! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Anna Gubonina

Ansprechpartnerin Anna Gubonina

Partnerin

Email [anna.gubonina@fahnster-immo.de](mailto:anna.gubonina@fahnster-immo.de)

Telefon 07252 5639640



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

282,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

