

Oedheim

Your new family home with plenty of space, garden and peace and quiet

Property ID: 25188091



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 642 m²

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

At a glance

Property ID	25188091
Living Space	ca. 134 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	20.10.2035	Final energy consumption	197.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



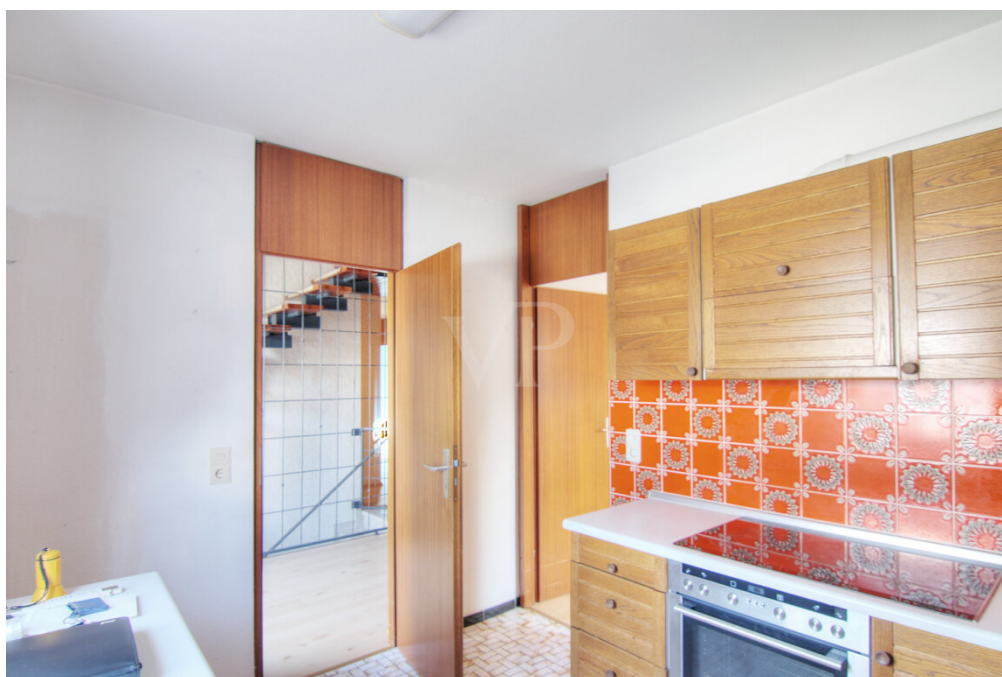
Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



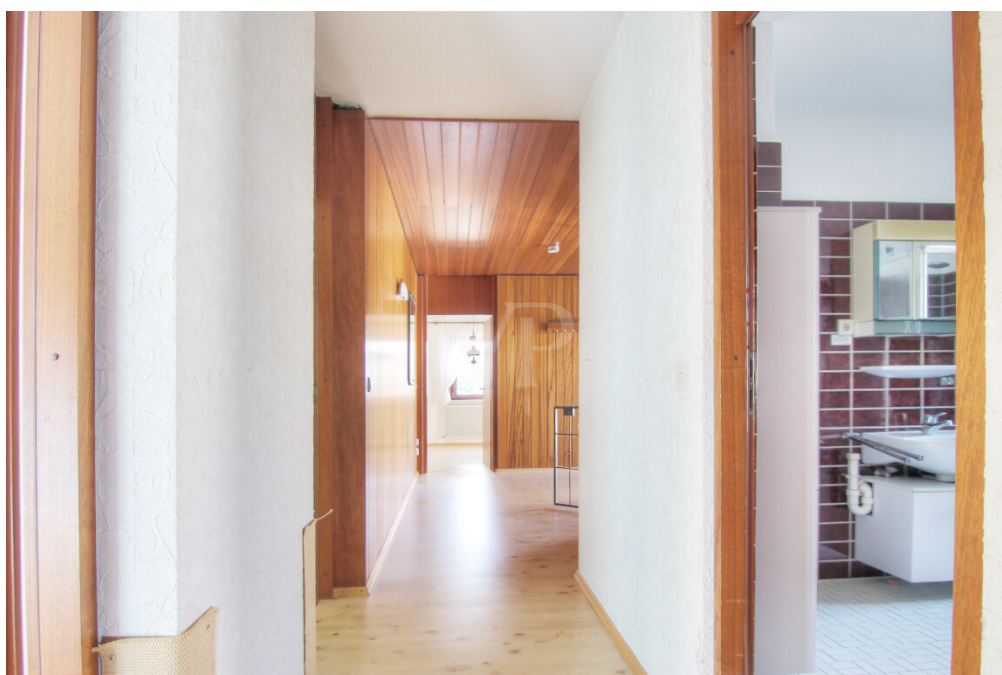
Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



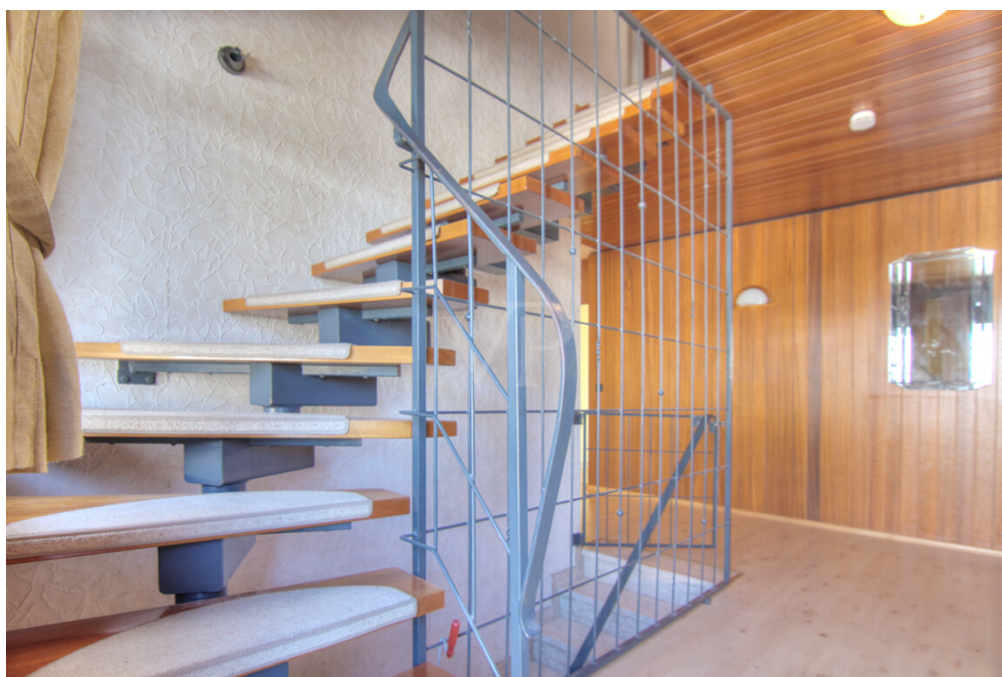
Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property

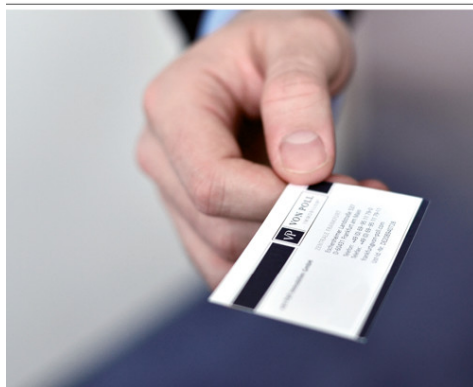


Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

The property



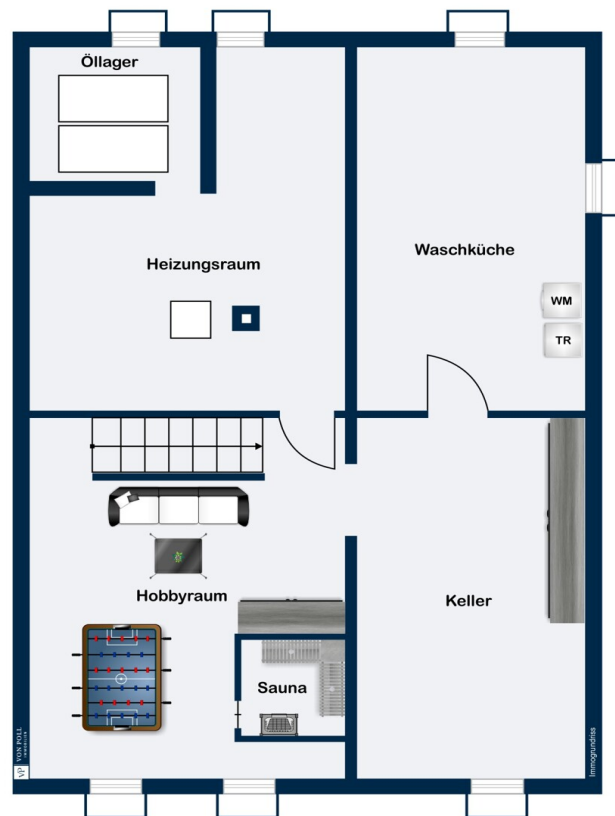
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

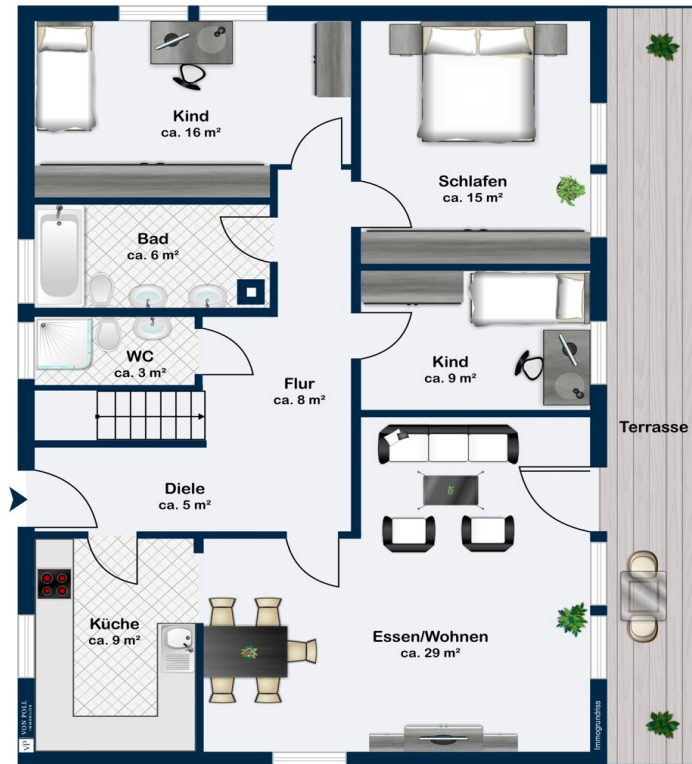
T.: 07131 - 12 32 46 0

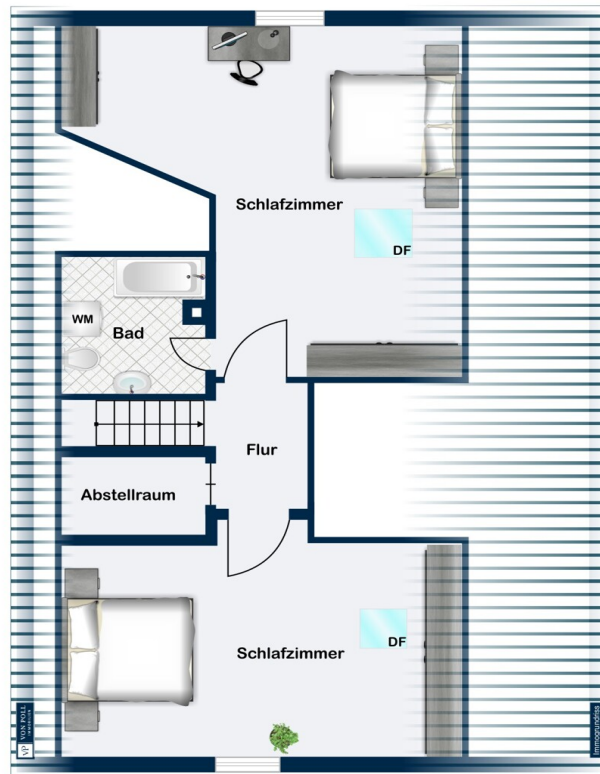
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

A first impression

A well-maintained detached house sits on a spacious plot of approximately 642 m² in a quiet, established neighborhood. With a living area of around 134 m² and a total of six rooms, this property offers a variety of uses, making it particularly appealing to families with children (or those planning to have children). Upon entering the prefabricated house, you are greeted by a practical entrance area with ample space for coats and shoes. From here, you can easily access all the other rooms on the ground floor. The bright and inviting living area, with its large windows and direct access to the terrace, is filled with natural light and feels open and welcoming. Adjacent to the living room is the dining room, which offers plenty of space for shared meals with family or guests. The kitchen is functionally designed and offers numerous possibilities for customizing the layout. Its proximity to the dining room facilitates everyday activities. The ground floor also includes three rooms that can be flexibly used as bedrooms, offices, or guest rooms. A bathroom with natural light and an additional, separate guest toilet completes the living space on this floor. A well-maintained staircase leads to the upper floor. Here you will find two further bedrooms, which can be configured in various ways – ideal for use as children's rooms, an office, or a hobby room. An additional, smaller bathroom on this level provides convenience and avoids morning rushes. The house is in excellent condition and was recently fitted with a new oil-fired central heating system. This system ensures even heat distribution throughout the house and contributes to a comfortable living environment year-round. The large and spacious property offers ample room for individual landscaping ideas in the garden, whether for play areas, seating areas, or a beautiful, large vegetable garden. The existing green space invites you to relax outdoors and provides a retreat for the whole family. A garage is also included, offering dry parking for your car. The location of this detached house is characterized by excellent connections to local infrastructure. Shopping facilities, educational institutions, and medical care are all easily accessible. At the same time, you live in a quiet residential area that offers a pleasant and relaxed living environment. In summary, this detached house with six rooms, five bedrooms, two bathrooms, and a spacious plot of land offers a solid foundation for your new home. Let us convince you of the spaciousness and further possibilities during a personal viewing. We would be happy to provide you with more information or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

Details of amenities

- Großer Garten und Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung
- Separates WC im EG und zusätzliches Bad im DG
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Komplett unterkellert mit Hobbyraum + Waschküche
- Garage mit direkter Zufahrt vor dem Haus
- Ruhige Lage

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

All about the location

Oedheim besticht durch seine ausgewogene demografische Entwicklung und die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, die inmitten der wirtschaftlich starken Heilbronn-Franken-Region einen idealen Lebensmittelpunkt schafft. Mit rund 6.600 Einwohnern bietet die Stadt eine solide Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Zentren, ohne dabei Hektik und Trubel großer Metropolen aufkommen zu lassen. Die Kombination aus moderaten Immobilienpreisen und stetiger Wertsteigerung macht Oedheim zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Lebensqualität legen.

Der Stadtteil Oedheim selbst präsentiert sich als ein harmonisches Wohnquartier, das mit seiner stabilen Bevölkerungsstruktur und dem familienorientierten Umfeld überzeugt. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn vermittelt, eingebettet in eine gepflegte Infrastruktur mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen. Die Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren wie Heilbronn und Stuttgart sichert zudem eine nachhaltige Nachfrage und eine langfristige Wertstabilität des Immobilienmarktes – ideale Voraussetzungen für ein Zuhause, in dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern Beruf und Familie optimal verbinden können.

In puncto Bildung und Betreuung profitieren Familien von einer Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen: Die Kochertalschule Grundschule ist nur etwa zwanzig Minuten zu Fuß entfernt, während mehrere Kindergärten, darunter die KITA Linkenbrunnen, in einem Radius von fünf bis zwölf Gehminuten erreichbar sind. Für weiterführende Schulen stehen Angebote in der näheren Umgebung zur Verfügung, die mit dem Bus gut angebunden sind. Gesundheitliche Versorgung ist durch die Neuberg Apotheke in elf Minuten Fußweg sowie weitere Ärzte und Pflegeeinrichtungen in der Nähe gewährleistet. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze und Parks laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während das Hallenbad Oedheim und diverse Sportanlagen in weniger als 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf sorgen gut sortierte Supermärkte wie Edeka Ueltzhöfer und Penny, die in etwa 16 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gegeben, beispielsweise die Haltestelle Oedheim, Neuenstädter Straße, die in etwa sechs Minuten zu erreichen ist.

Für Familien bietet dieser Standort somit nicht nur ein sicheres und liebevolles Umfeld, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und Raum für eine glückliche Zukunft schafft. Oedheim ist damit der ideale Ort, an dem Kinder sorglos

aufwachsen und Eltern die Balance zwischen Beruf und Familie in vollen Zügen genießen können.

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 197.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25188091 - 74229 Oedheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com