

Oedheim

# Tu nuevo hogar familiar con mucho espacio, jardín y tranquilidad.

Número de propiedad: 25188091



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## De un vistazo

|                      |                   |                        |                                                                              |
|----------------------|-------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25188091          | Precio de compra       | 395.000 EUR                                                                  |
| Superficie habitable | ca. 134 m²        | Casa                   | Casa unifamiliar                                                             |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Habitaciones         | 6                 | Estado de la propiedad | cuidado                                                                      |
| Dormitorios          | 5                 | Método de construcción | Componentes prefabricados                                                    |
| Baños                | 2                 | Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |
| Año de construcción  | 1975              |                        |                                                                              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |                        |                                                                              |

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 20.10.2035 | Consumo de energía final                            | 197.70 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2010                   |

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



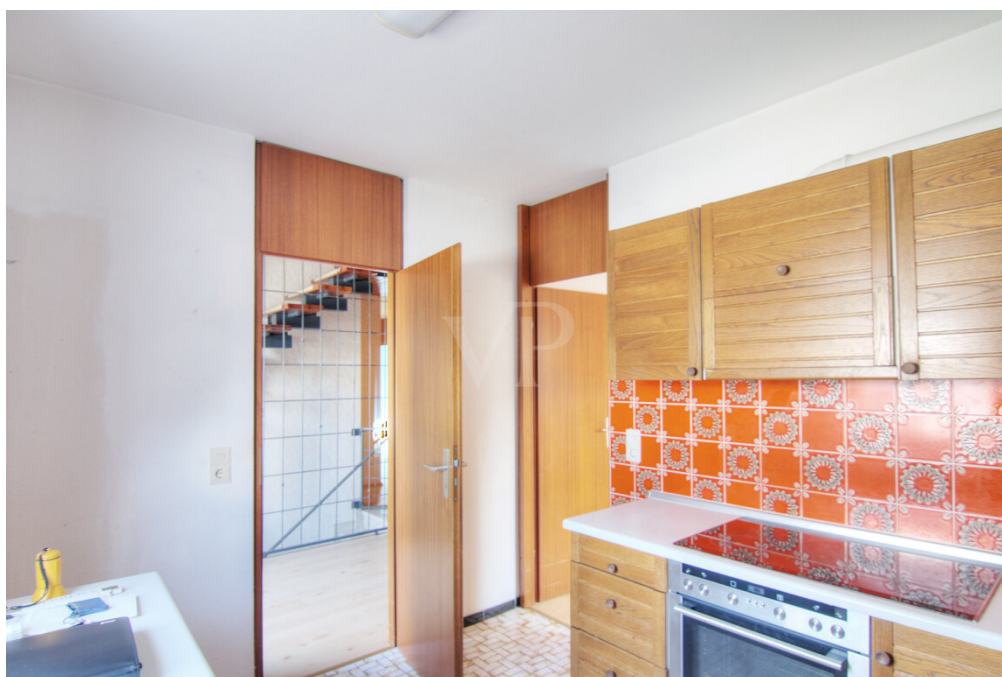
Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



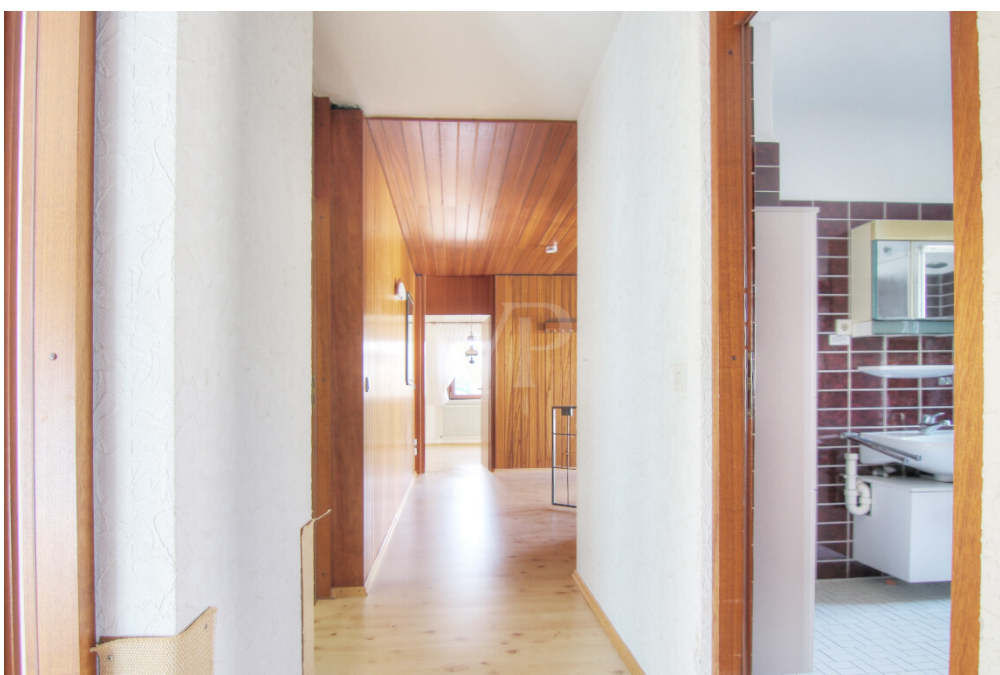
Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



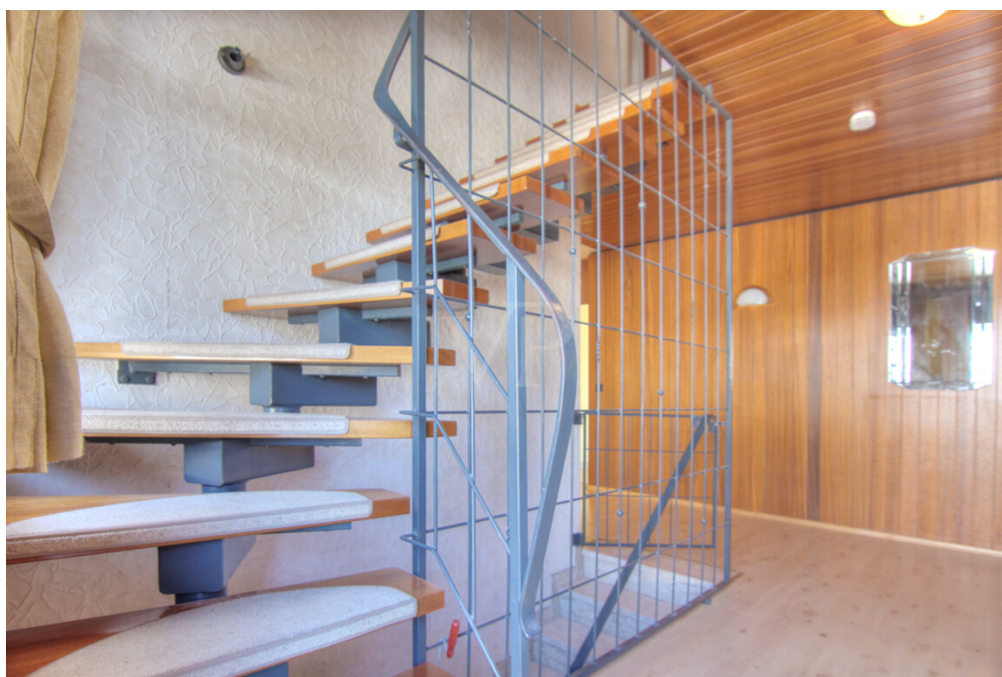
Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



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®)

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



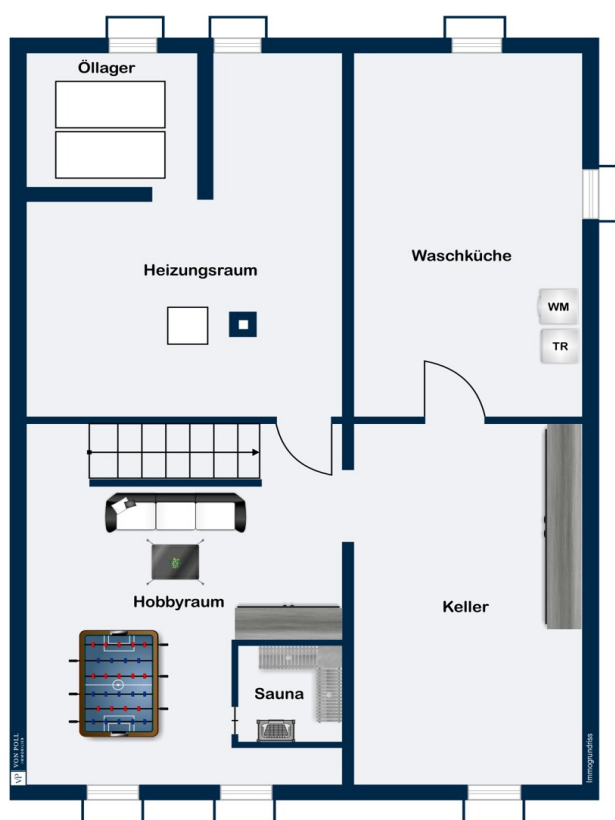
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

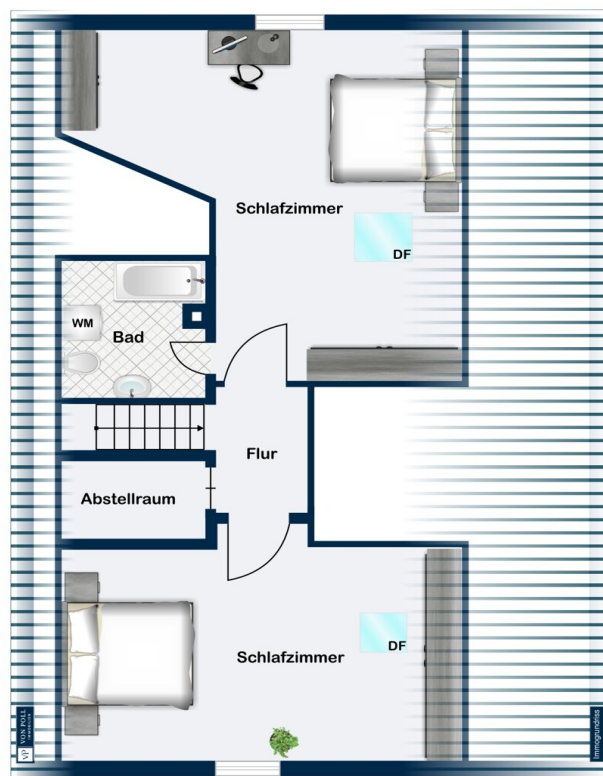
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## Una primera impresión

Una casa unifamiliar bien cuidada se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 642 m<sup>2</sup> en un barrio tranquilo y consolidado. Con una superficie habitable de unos 134 m<sup>2</sup> y un total de seis habitaciones, esta propiedad ofrece una gran variedad de usos, lo que la hace especialmente atractiva para familias con niños (o que planean tenerlos). Al entrar en la casa prefabricada, le recibe un práctico recibidor con amplio espacio para abrigos y zapatos. Desde aquí, se puede acceder fácilmente a todas las demás estancias de la planta baja. El luminoso y acogedor salón, con sus grandes ventanales y acceso directo a la terraza, está repleto de luz natural y ofrece una sensación de amplitud y calidez. Junto al salón se encuentra el comedor, que ofrece amplio espacio para comidas compartidas en familia o con invitados. La cocina, de diseño funcional, ofrece numerosas posibilidades de personalización. Su proximidad al comedor facilita las actividades diarias. La planta baja también cuenta con tres habitaciones que pueden utilizarse como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados. Un baño con luz natural y un aseo de invitados adicional completan la superficie habitable de esta planta. Una escalera bien cuidada conduce a la planta superior. Aquí encontrará dos dormitorios más, que pueden configurarse de diversas maneras: ideales como habitaciones infantiles, despacho o sala de ocio. Un baño adicional, más pequeño, en esta planta proporciona comodidad y evita las prisas matutinas. La casa se encuentra en excelentes condiciones y recientemente se instaló un nuevo sistema de calefacción central de gasóleo. Este sistema garantiza una distribución uniforme del calor en toda la casa y contribuye a un ambiente confortable durante todo el año. La amplia y espaciosa propiedad ofrece amplio espacio para ideas de paisajismo en el jardín, ya sea para zonas de juego, zonas de estar o un hermoso y amplio huerto. El espacio verde existente invita a relajarse al aire libre y ofrece un refugio para toda la familia. También incluye un garaje, que ofrece aparcamiento seco para su coche. La ubicación de esta casa unifamiliar se caracteriza por sus excelentes conexiones con la infraestructura local. Se puede acceder fácilmente a tiendas, centros educativos y centros médicos. Al mismo tiempo, vivirá en una tranquila zona residencial que ofrece un ambiente agradable y relajado. En resumen, esta casa unifamiliar de seis habitaciones, cinco dormitorios, dos baños y un amplio terreno ofrece una base sólida para su nuevo hogar. Permítanos convencerle de su amplitud y de sus amplias posibilidades durante una visita personal. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una cita para visitarla.

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 197.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25188091 - 74229 Oedheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)