

Oedheim

Votre nouvelle maison familiale avec beaucoup d'espace, un jardin et une tranquillité absolue.

CODE DU BIEN: 25188091



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 642 m²

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188091
Surface habitable	ca. 134 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	20.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	197.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



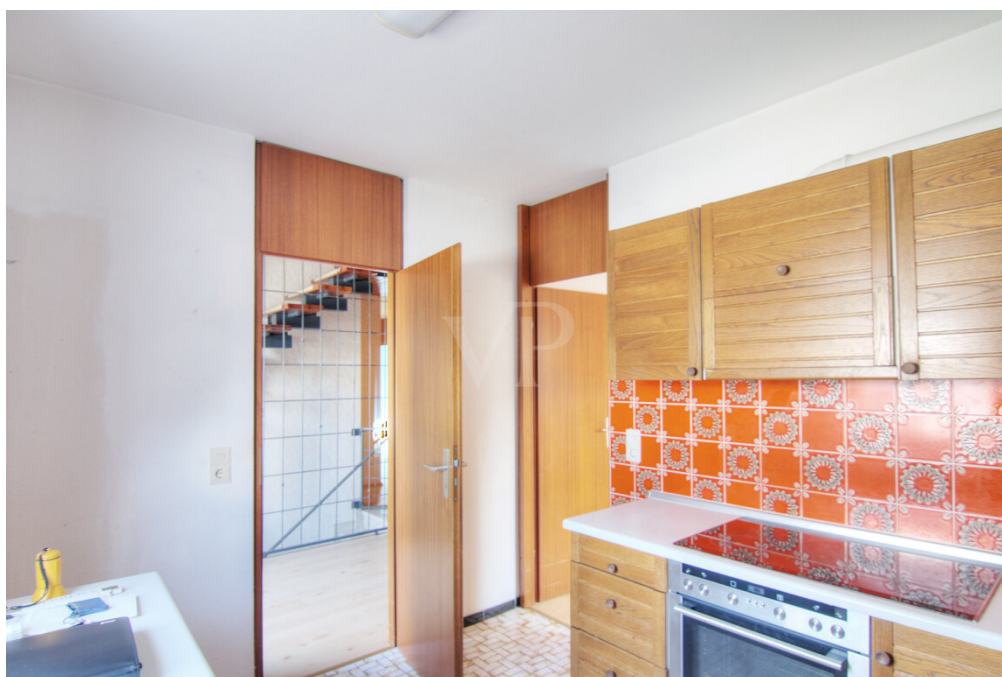
CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



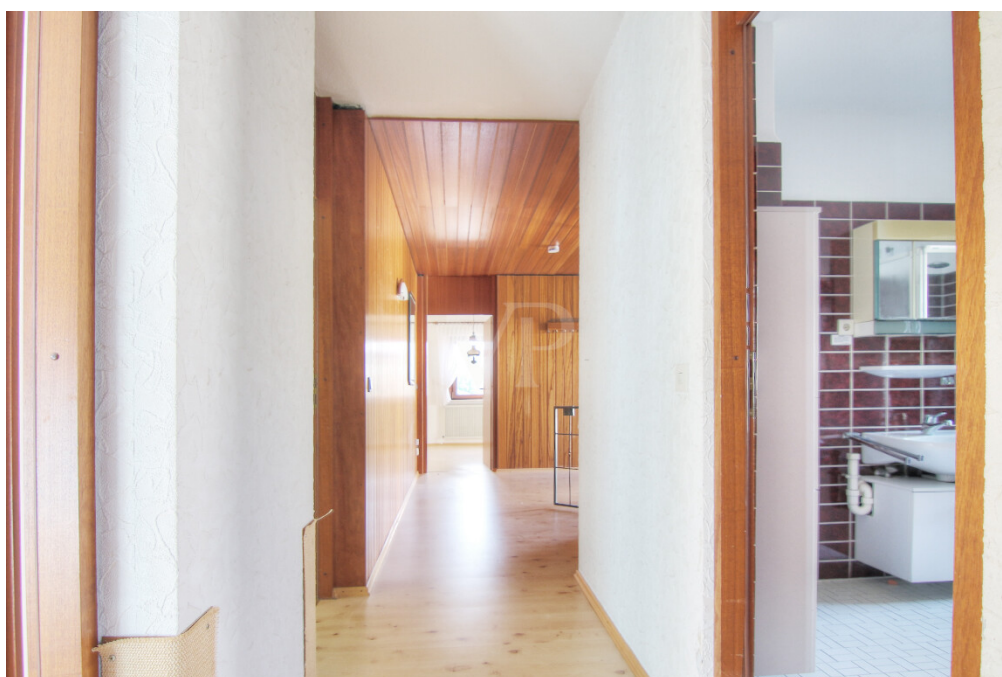
CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



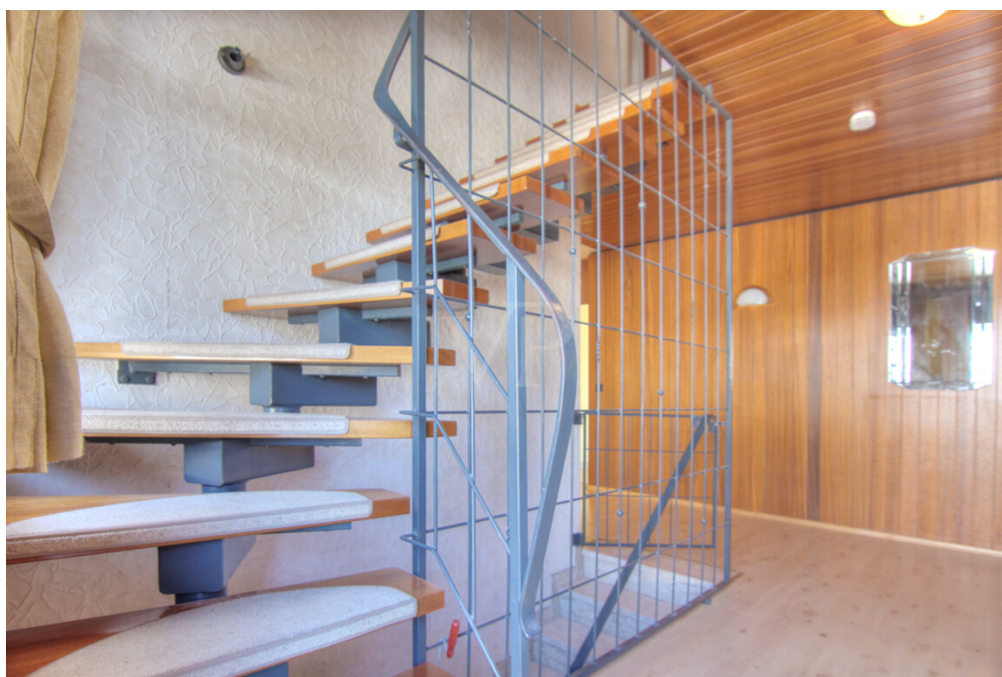
CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

La propriété



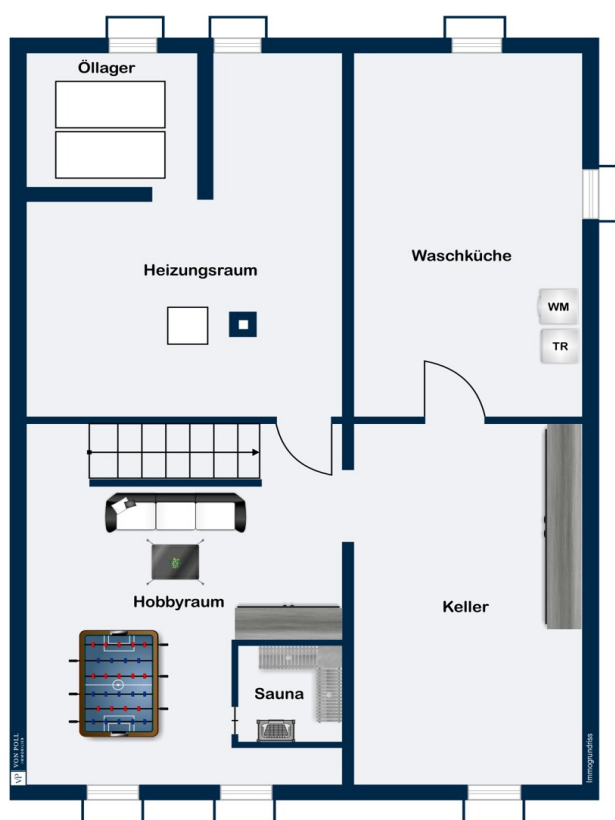
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

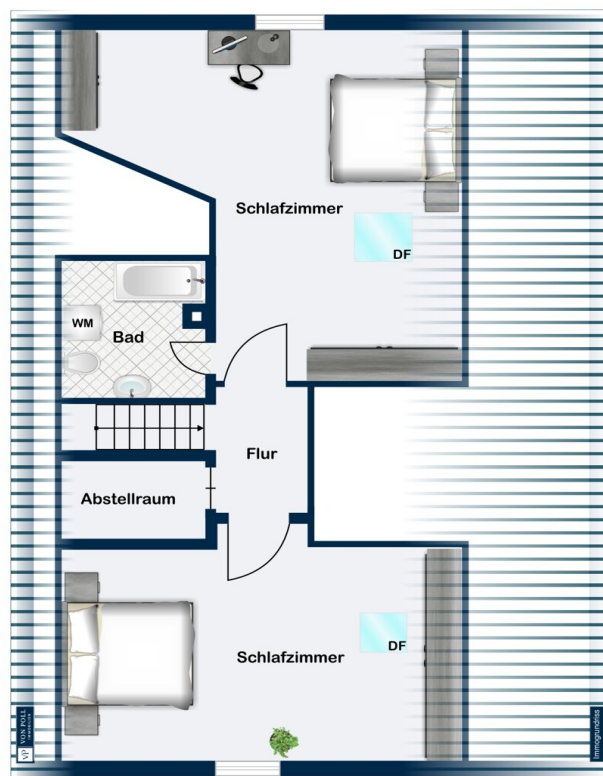
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

Une première impression

Une maison individuelle bien entretenue se situe sur un terrain spacieux d'environ 642 m² dans un quartier résidentiel calme et établi. Avec une surface habitable d'environ 134 m² et un total de six pièces, cette propriété offre de multiples possibilités d'aménagement, la rendant particulièrement attrayante pour les familles avec enfants (ou celles qui envisagent d'en avoir). Dès l'entrée de cette maison préfabriquée, un hall d'entrée pratique et spacieux permet de ranger manteaux et chaussures. De là, on accède facilement à toutes les pièces du rez-de-chaussée. Lumineux et accueillant, le séjour, grâce à ses grandes fenêtres et son accès direct à la terrasse, bénéficie d'une abondante lumière naturelle et offre une atmosphère ouverte et conviviale. Attenant au séjour se trouve la salle à manger, qui offre un espace généreux pour partager des repas en famille ou entre amis. La cuisine, fonctionnelle et bien agencée, offre de nombreuses possibilités de personnalisation. Sa proximité avec la salle à manger facilite le quotidien. Le rez-de-chaussée comprend également trois pièces pouvant servir de chambres, de bureaux ou de chambres d'amis. Une salle de bain baignée de lumière naturelle et des toilettes séparées complètent cet étage. Un escalier bien entretenu mène à l'étage. Vous y trouverez deux chambres supplémentaires, modulables à souhait : chambres d'enfants, bureau ou salle de loisirs. Une salle de bain supplémentaire, plus petite, à ce niveau, offre un confort appréciable et permet d'éviter les urgences matinales. La maison est en excellent état et a récemment été équipée d'un nouveau système de chauffage central au fioul. Ce système assure une répartition homogène de la chaleur dans toute la maison et contribue à un confort optimal en toute saison. La vaste propriété offre un espace généreux pour aménager le jardin selon vos envies : aires de jeux, coins détente ou un beau potager. L'espace vert existant invite à la détente en plein air et offre un havre de paix pour toute la famille. Un garage est également inclus, permettant de garer votre voiture à l'abri. Cette maison individuelle bénéficie d'une excellente desserte des infrastructures locales. Commerces, établissements scolaires et services médicaux sont facilement accessibles. Vous profiterez également d'un cadre de vie paisible dans un quartier résidentiel calme. En résumé, cette maison individuelle de six pièces, dont cinq chambres, deux salles de bains et un vaste terrain, offre un cadre idéal pour votre future demeure. Nous vous invitons à découvrir ses volumes généreux et ses nombreuses possibilités lors d'une visite. N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188091 - 74229 Oedheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com