

Oedheim

# Ihr neues Familienzuhaus mit viel Platz, Garten und Ruhe

????????? ??????????: 25188091

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 642 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25188091 - 74229 Oedheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 25188091            |
| ???????????          | ca. 134 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 6                   |
| ????????????? ???    | 5                   |
| ???????????          |                     |
| ???????????          | 2                   |
| ????? ?????????????  | 1975                |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????          |

|               |                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????  | 395.000 EUR                                                                            |
| ??????        | ?????????????<br>????????????????                                                      |
| ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises  |
| ?????????     | ????????????????????                                                                   |
| ????????????? | ??????????                                                                             |
| ?????????     | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????????????????<br>????????? |

???????? ?????: 25188091 - 74229 Oedheim

?????????? ?????

|                 |            |                   |                |
|-----------------|------------|-------------------|----------------|
| ???? ?????????  | ????       | ???????????????   | VERBRAUCH      |
| ???????????     | 20.10.2035 | ???????????       |                |
| ??????????????? |            | ??????            | 197.70 kWh/m²a |
| ?????? ??       |            | ?????????????     |                |
| ???? ?????????  | ????       | ???????????       |                |
|                 |            | ???????????       | F              |
|                 |            | ?????????????     |                |
|                 |            | ??????????        |                |
|                 |            | ???? ???????????? | 2010           |
|                 |            | ???????? ?? ??    |                |
|                 |            | ?????????????     |                |
|                 |            | ????????????????  |                |

???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



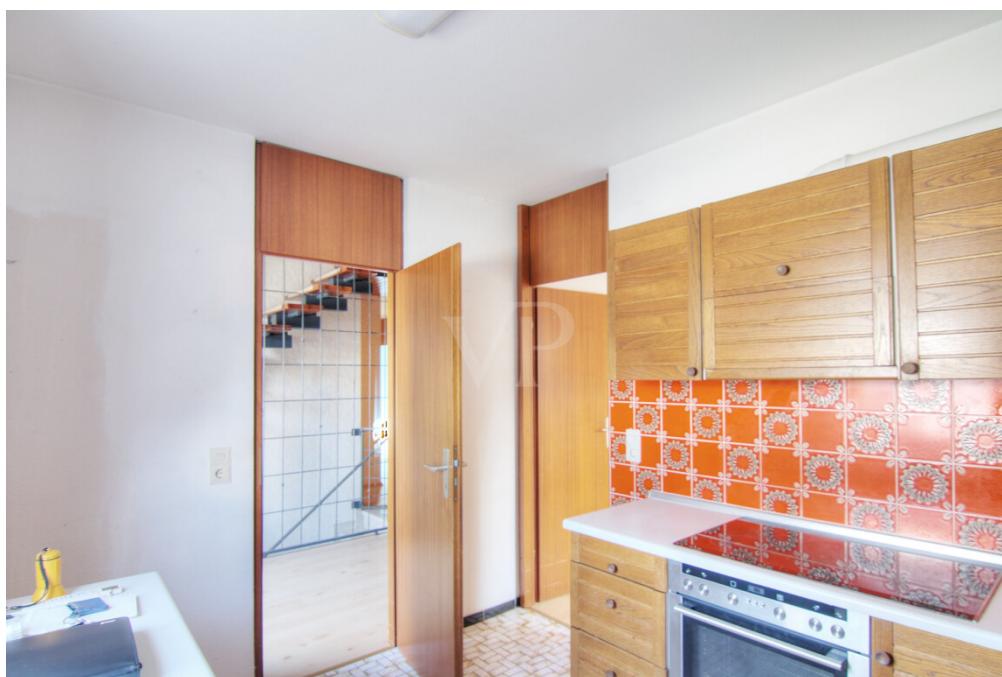
???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



???????? ?????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ???????



???????? ?????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ???????



???????? ?????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ????????



???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



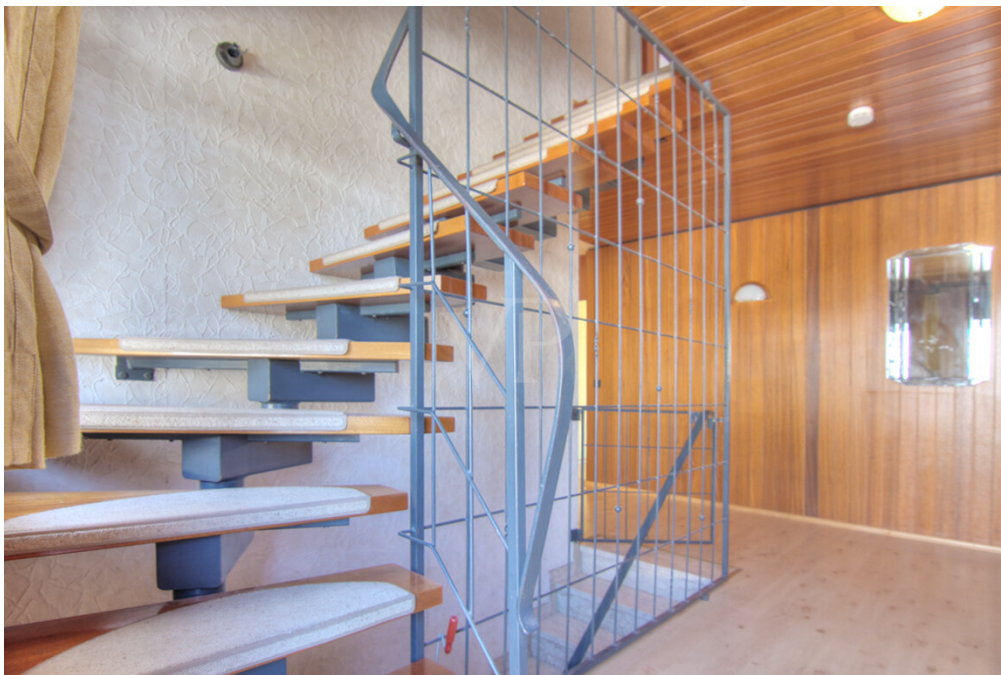
???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ????????



???????? ?????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ???????



???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????

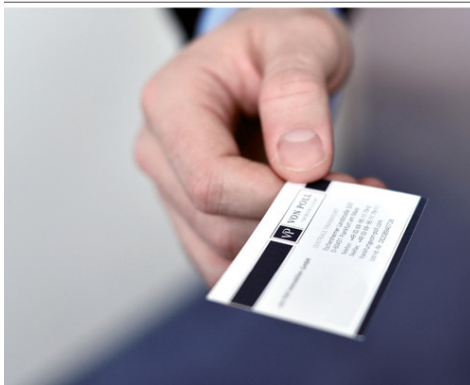


???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



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®)

??????? ???????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ????????



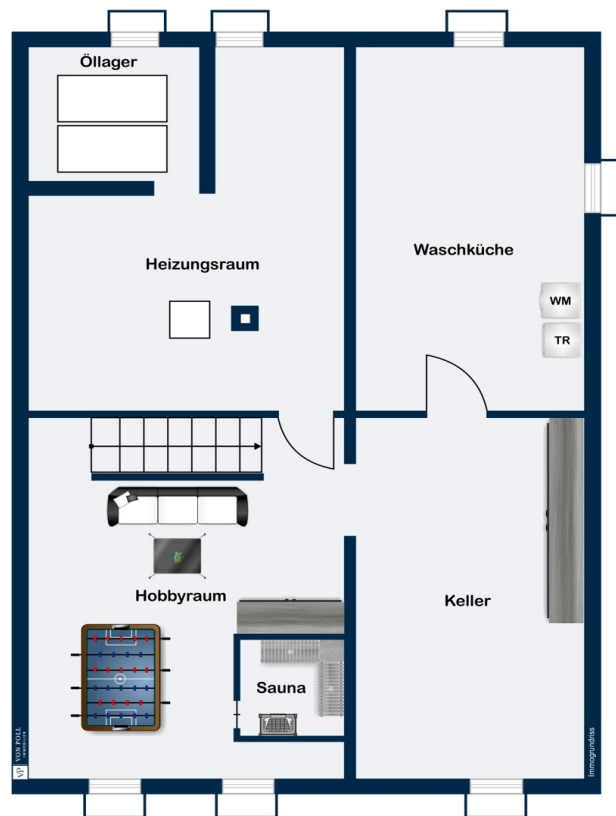
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

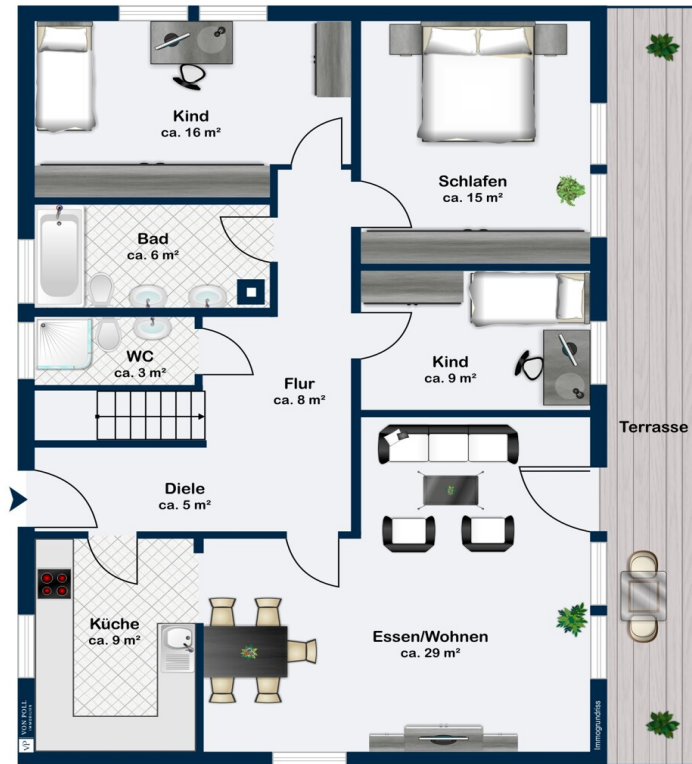
T.: 07131 - 12 32 46 0

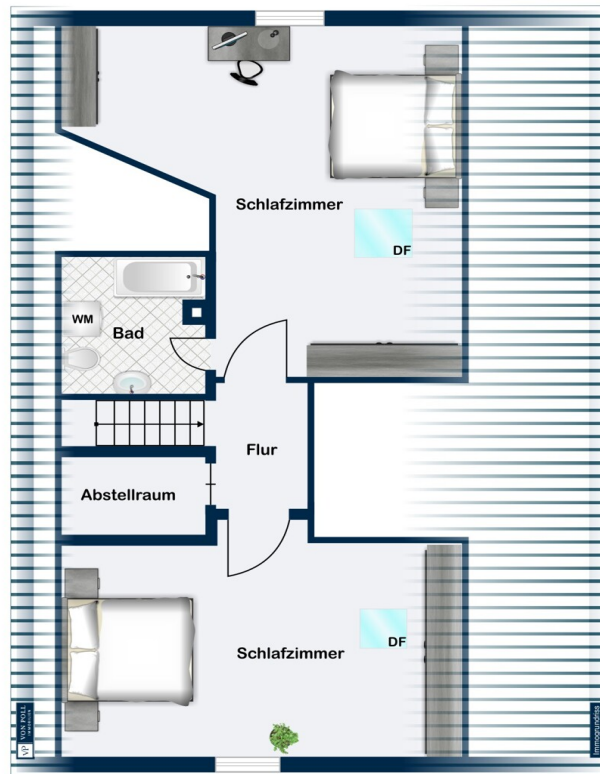
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

???????? ?????: 25188091 - 74229 Oedheim

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25188091 - 74229 Oedheim

## ??? ?????? ??????????

Ein gepflegtes Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 642 m<sup>2</sup> in einer ruhigen, gewachsenen Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Räumen bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die insbesondere Familien mit Kindern (Kinderwunsch) ansprechen dürfte.

Beim Betreten des Fertighauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Von hier aus gelangt man zentral in alle weiteren Räume des Erdgeschosses. Der helle und freundlich gestaltete Wohnbereich bietet durch die großen Fenster und den direkten Zugang zur Terrasse, eine angenehme Belichtung und wirkt offen und einladend. Verbunden mit dem Wohnzimmer, befindet sich das Esszimmer, welches ausreichend Raum für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie oder Gästen bereithält.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Küchenlandschaft. Durch die Nähe zum Esszimmer werden alltägliche Abläufe optimal unterstützt. Im Erdgeschoss stehen zudem drei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Tageslicht-Badezimmer mit zusätzlichem, separatem Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Über eine gepflegte Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die unterschiedlich gestaltet werden können – ideal für die Nutzung als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. Ein weiteres, kleines Badezimmer sorgt auf dieser Ebene für Komfort und vermeidet morgendliche Engpässe.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt mit einer neuen Öl-Heizungsanlage ausgestattet. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus und trägt zu einem angenehmen Wohnklima während des ganzen Jahres bei.

Das große und weitläufige Grundstück bietet Platz für individuelle Gestaltungswünsche im Gartenbereich, sei es für Spielbereiche, Sitzgelegenheiten oder einen schönen, großen Gemüsegarten. Die vorhandene Grünfläche lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet eine trockene Unterbringung Ihres Autos.

Die Lage des Einfamilienhauses zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Gleichzeitig lebt man hier in einem ruhigen Wohnviertel, das ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld bietet.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus mit sechs Zimmern, fünf Schlafzimmern, zwei Badezimmern und einem großzügigen Grundstück eine solide Basis für Ihr neues Zuhause. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort vom Raumangebot und den weiteren Möglichkeiten überzeugen. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25188091 - 74229 Oedheim

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ?????????: 25188091 - 74229 Oedheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25188091 - 74229 Oedheim

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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