

Oedheim

?? ?? ,
? ?

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



www.von-poll.com

???? ??: 395.000 EUR • ??: ca. 134 m² • ??: 6 • ??: 642 m²

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188091	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 134 m²	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	2		
????? ?????????????	1975	????????? ?????????????	???????????????????? ??????????
?????? ?????????????	1 x ??????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ?????, ???????????????? ?????????

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

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

???? ????????????	????
?????????????	20.10.2035
??????????????????	
???????? ???	
????? ????????????	?????

??????????????????	VERBRAUCH
????????????	
????????	197.70 kWh/m²a
???????????????	
??????????????	
?????????????	F
???????????????	
?????????????	
????? ??????????????	2010
????????? ?? ??	
?????????????	
???????????????????	

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

?? ?????????



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

?? ?????????



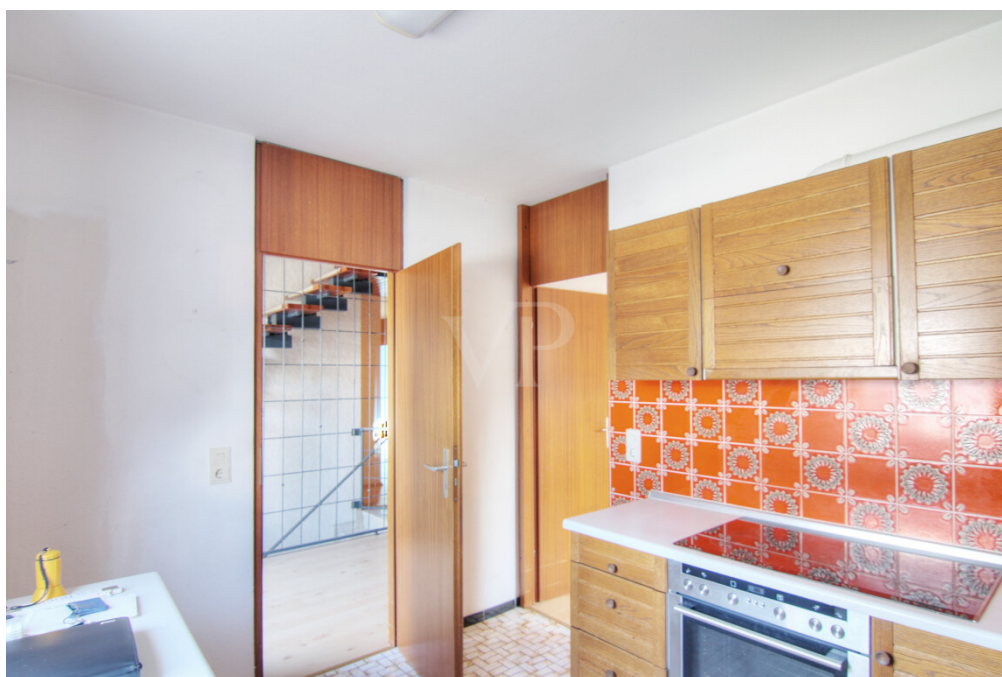
???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



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

?? ???????



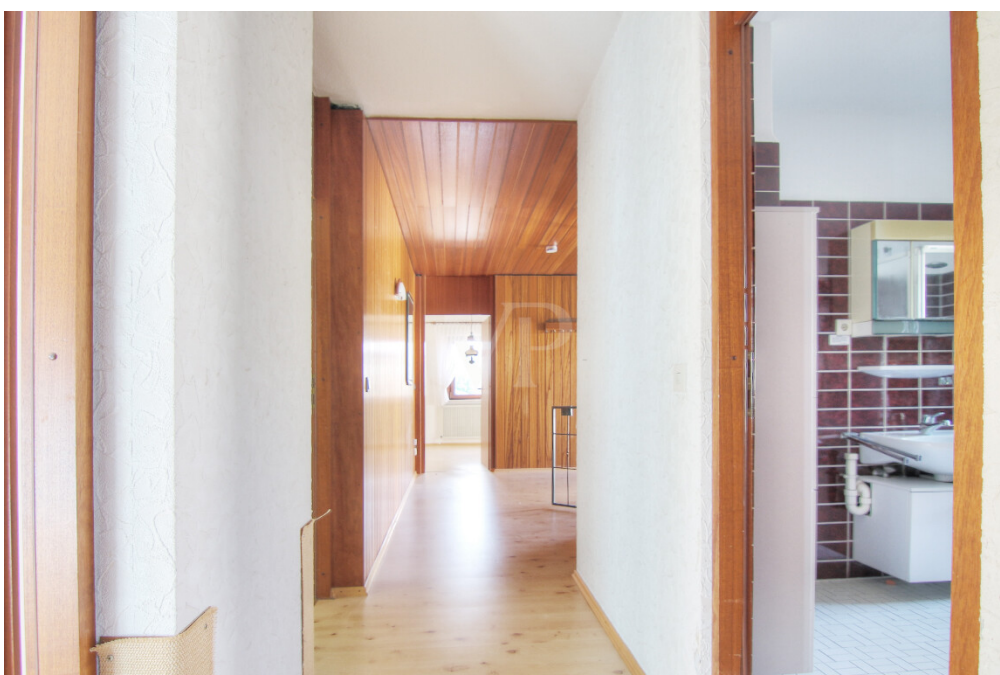
????????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ???????



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

?? ?????????



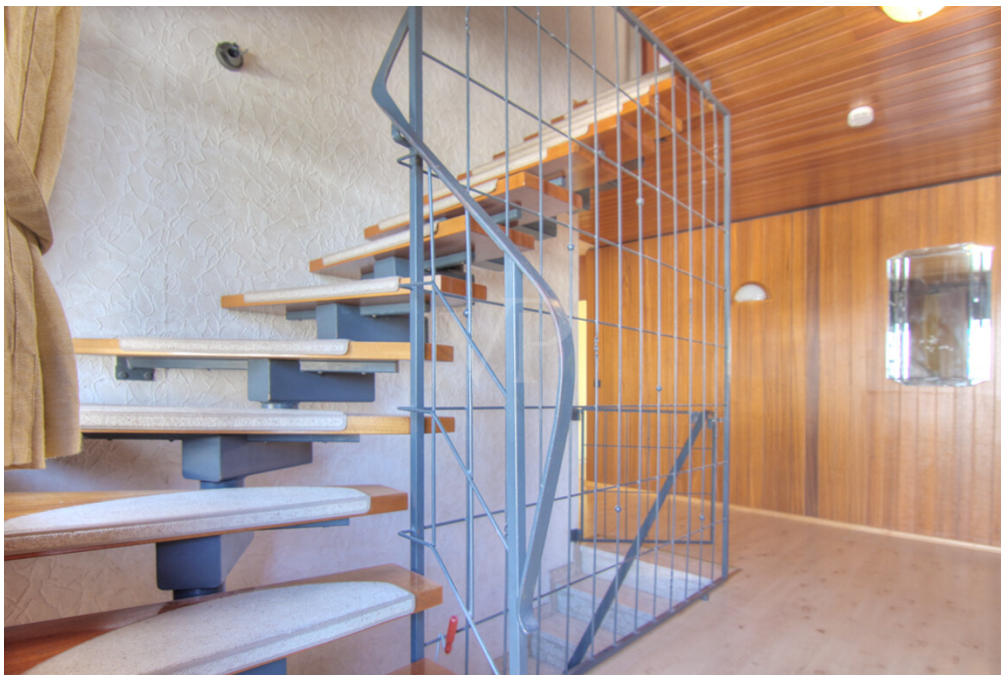
???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ?????????

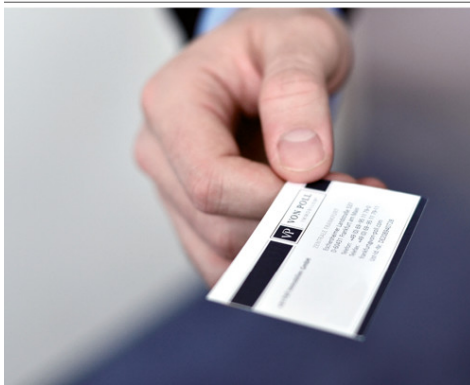


???????? ??????????: 25188091 - 74229 Oedheim

?? ?????????



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

?? ???????



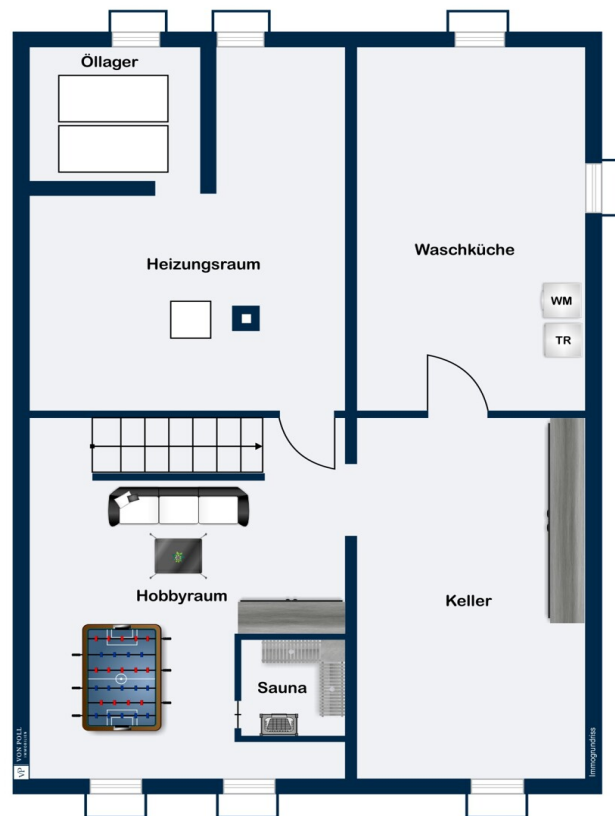
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

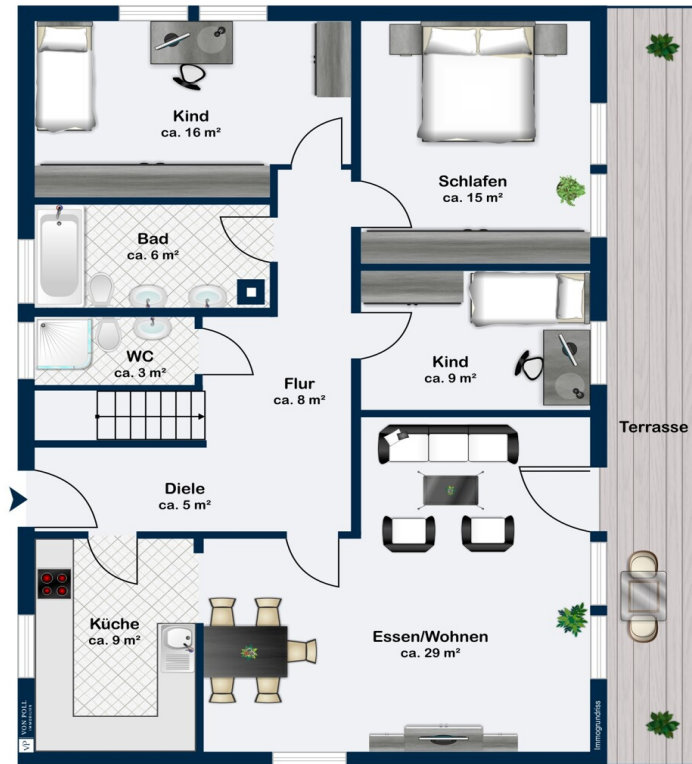
T.: 07131 - 12 32 46 0

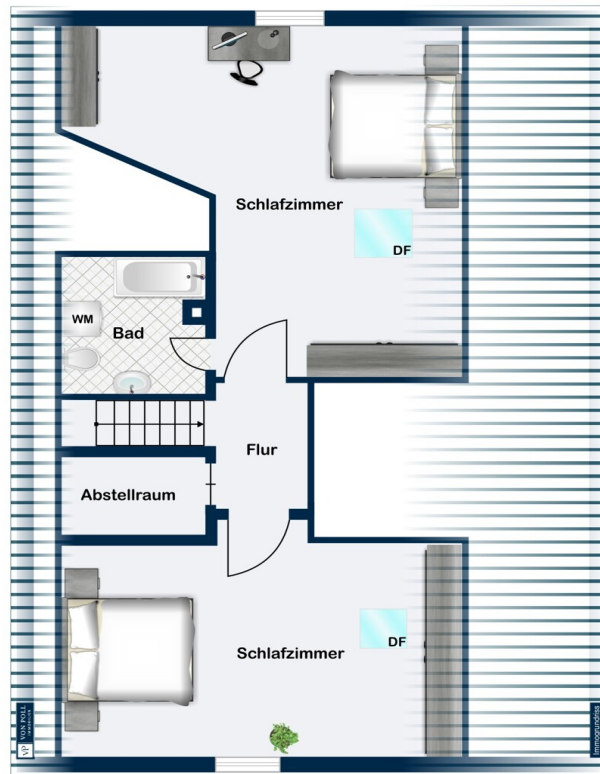
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

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

??????







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

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

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

??? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????
642 ??. ?? ??? ??????, ?????????? ??????????. ?? ?????????? ????????? 134 ??. ???
????????? ??? ?????????, ????? ?? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????,
?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ??????????????? ?? ??????? (? ??? ??????
????????????? ?? ?????????????? ?????????). ?????????????? ??? ?????????????????????????? ??????,
??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ????????? ?? ??????? ??? ?? ?????? ???
?????????????. ??? ???, ?????? ??????? ??????????? ?? ??? ?? ??? ???? ??????? ??? ?????????? ?
?????????? ??? ??????????? ?????? ??????????????, ?? ?? ??????? ??????????? ??? ??? ??????
?????????? ??? ?????????, ?????? ????????? ??????? ??? ??? ?????? ??? ????????? ???
?????????? ??????????. ?????? ??? ??????? ??????????? ? ?????????????, ? ?????? ???????????
????????? ??? ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ? ?????? ??????????????. ? ?????????
?????? ??????????????? ??????????????? ??? ?????????????? ??????? ??????????????? ???
????????????????? ?????? ??????????????. ? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ??????????????? ???
????????????????? ??????????????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ??????? ??? ???? ??????? ???
?????????? ?? ?????????????????????? ??????????? ?? ?????????????????, ?????????? ? ??????????
?????????????. ??? ??????? ?? ??????? ??? ??? ??? ??????????, ??????????? ??????????
?????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??? ??????. ???
????????????????????????? ?????? ??????? ?????? ?????? ??????. ??? ?? ??????? ??? ??????
?????????????????, ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ??????????? ?????????? – ?????????
??? ?????? ?? ?????????? ?????????, ?????????? ? ?????????? ??? ??????. ??? ??????????,
????????????? ??????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ??????
?????????. ?? ?????? ?????? ?? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?? ???
????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?? ??????????????. ????? ?? ?????????? ??????????????
?????????????? ??????????? ?????????????? ?? ??? ?? ?????? ??? ??????????? ?? ??? ??????
?????????????? ?????????????? ??? ?? ??????. ?? ??????? ??? ?????????? ?????????? ??????????
????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ??????? ??? ???? ???? ???? ????
?????????????, ??????????? ?????? ??? ???? ??????, ??????? ??????????????. ? ??????????????
?????? ?????????? ??? ??????????? ?? ?????????????? ?? ??????????????? ??????? ???
?????????? ?????????????? ??? ??? ??? ??????????????. ?????????????????? ??????? ??? ??????,
??? ??????????? ??????? ?????? ?????????????? ??? ?? ?????????????? ????. ? ??????????? ??????
??? ?????????????????? ?????????????????????? ??? ??????????????? ??????????? ?? ??? ?????????
?????????????. ?????????? ???????, ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????
??? ??????? ??????????????. ??????????????, ?????? ?? ??? ?????? ??????????????? ?????????? ???
????????????? ??? ??????????? ??? ??????? ?????????????? ??????????????. ?????????????????, ????
? ?????????????????? ?? ??? ?????????, ?????? ???????????????, ??? ??????? ??? ??? ??????????
?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?? ??? ??? ??????. ??????? ??? ?? ???

????????
???
???????????? ?.

??????? ???????: 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/(m²*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

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

www.von-poll.com