

Oedheim

# Attraktives Baugrundstück in begehrter Lage

Αριθμός ακινήτου: 26188013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 580 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26188013 - 74229 Oedheim**

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

Αριθμός ακινήτου: 26188013 - 74229 Oedheim

?? ??? ??????

???????	26188013	???? ??????	299.000 EUR
???????		????? ??????????????	?????????
?????????			<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Αριθμός ακινήτου: 26188013 - 74229 Oedheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Αριθμός ακινήτου: 26188013 - 74229 Oedheim**

**???** **?????** **?????????**

**Willkommen in Oedheim – an einem Ort, an dem Ihr Wohntraum die perfekte Bühne findet. In bester Ecklage des begehrten und zukunftsorientierten Neubaugebiets „Linkenbrunnen III“ steht dieses exzellent geschnittene Baugrundstück mit 580 m<sup>2</sup> ab sofort für Ihre Visionen bereit. Es ist voll erschlossen, harmonisch eingebettet und wartet nur darauf, mit moderner Architektur zum Leben erweckt zu werden.**

**Die besondere Ausrichtung ist ein wahres Privileg: Sie schenkt Ihrem zukünftigen Garten und den Wohnräumen ein Maximum an natürlichem Tageslicht und garantiert wunderbare, freie Sichtachsen. Der durchdachte Bebauungsplan lässt Ihnen architektonisch völlig freie Hand: Ob eine repräsentative, zweigeschossige Stadtvilla mit modernem Flachdach oder ein klassisches Familienidyll mit Sattel- oder Pultdach – hier entscheiden allein Ihr Geschmack und Ihre Bedürfnisse.**

**Dank der erlaubten zwei Vollgeschosse bauen Sie im Obergeschoss ganz ohne Raumverluste durch Dachschrägen. Doch das ist noch nicht alles: Planen Sie ganz flexibel eine zusätzliche Vollunterkellerung für maximalen Nutzwert und nutzen Sie das Dachgeschoss als charmantes Studio oder zusätzlichen Wohnraum für die Familie. Mit einer geschätzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 lässt sich auf diesem Grundstück ein großzügiges Zuhause realisieren, das keine Wünsche offenlässt.**

**Dieses Quartier denkt an morgen. Die Gemeinde Oedheim setzt bei der Erschließung konsequent auf innovative, CO<sub>2</sub>-neutrale Systeme – ein unschätzbare Vorteil für umweltbewusste Bauherren. Zudem bieten die flexiblen Dachformen die perfekte Basis für eine hocheffiziente Photovoltaikanlage.**

**Ein weiterer, exklusiver Pluspunkt für Ihre Lebensqualität: Durch einen moderner Bauzwang von sieben Jahren für das gesamte Gebiet genießen Sie von Anfang an absolute Planungssicherheit. Sie ziehen in ein von Beginn an harmonisch durchgeplantes Quartier und bleiben vor jahrelangen Großbaustellen oder ewigen Brachflächen in Ihrer direkten Nachbarschaft verschont.**

**Nutzen Sie diese seltene und wertvolle Gelegenheit in einer erstklassigen, familienfreundlichen und ruhigen Nachbarschaft. Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse weiterführende Unterlagen zur Verfügung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26188013 - 74229 Oedheim**

**?????????????? ???? ??????????**

Das Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet und darf mit einem Einzelhaus oder Doppelhaus bebaut werden. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, das bedeutet: Bis zu 40 % der Grundstücksfläche dürfen grundsätzlich durch das Hauptgebäude überbaut werden.

Bei der Dachform besteht eine relativ große Auswahl: Möglich sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach oder Flachdach. Die Dachneigung darf zwischen 0° und 40° liegen. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe 10,50 m.

- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Attraktives Grundstück mit ca. 580 m<sup>2</sup>
- Beliebtes Wohngebiet Linkenbrunnen III
- Moderne Nachbarschaft mit hochwertiger Wohnbebauung
- Kurze Wege zu Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten
- Sehr gute Verkehrsanbindung nach Neckarsulm und Heilbronn
- Hoher Freizeitwert durch die Nähe zum Kocher und zahlreichen Naherholungsgebieten

**Αριθμός ακινήτου: 26188013 - 74229 Oedheim**

**???** **???** **???** **???????????**

Oedheim gehört zu den gefragten Wohngemeinden im Landkreis Heilbronn und verbindet eine naturnahe Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die wirtschaftsstarke Region Heilbronn–Neckarsulm.

Das Wohngebiet Linkenbrunnen III zeichnet sich durch seine moderne Bebauung, verkehrsberuhigten Straßen und ein angenehmes Wohnumfeld aus. Familien, Paare und Berufspendler schätzen insbesondere die ruhige Lage sowie die Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Kindergärten, die Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut angebunden.

Die Attraktivität des Standorts wird durch das geplante Quartier „Weitblick“ zusätzlich gestärkt. In unmittelbarer Nähe entstehen moderne Gesundheits- und Dienstleistungsangebote sowie ein Lebensmittelmarkt und weitere Einrichtungen der Nahversorgung. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist nach aktuellem Planungsstand für Ende 2027 vorgesehen

Über die Bundesstraße B27 sowie die nahegelegenen Autobahnen A6 und A81 erreichen Sie die Städte Neckarsulm, Heilbronn und die gesamte Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken in kurzer Zeit. Namhafte Arbeitgeber wie Audi, die Schwarz Gruppe, Bechtle oder zahlreiche mittelständische Unternehmen befinden sich im direkten Umfeld.

Die reizvolle Lage am Kocher sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und machen Oedheim zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

**Αριθμός ακινήτου: 26188013 - 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](http://www.von-poll.com)**