

Oedheim

Új családi otthona rengeteg térrel, kerttel, nyugalommal és nyugalommal

VP azonosító: 25188091

www.von-poll.comVÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 642 m²

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Áttekintés

VP azonosító	25188091
Hasznos lakótér	ca. 134 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.10.2035	Végso energiafogyasztás	197.70 kWh/m²a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



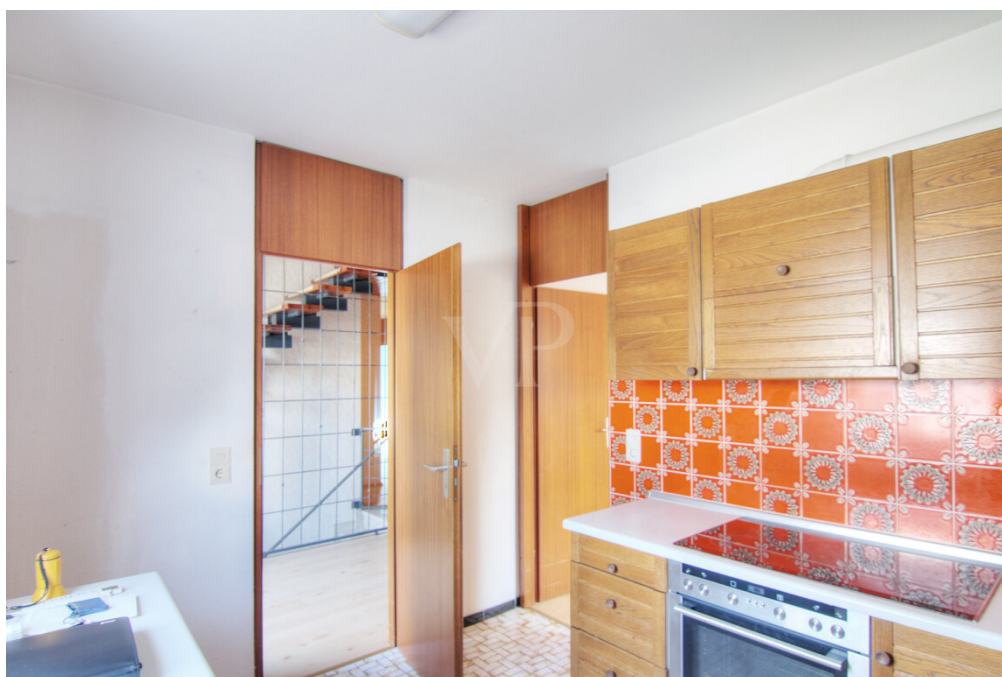
VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



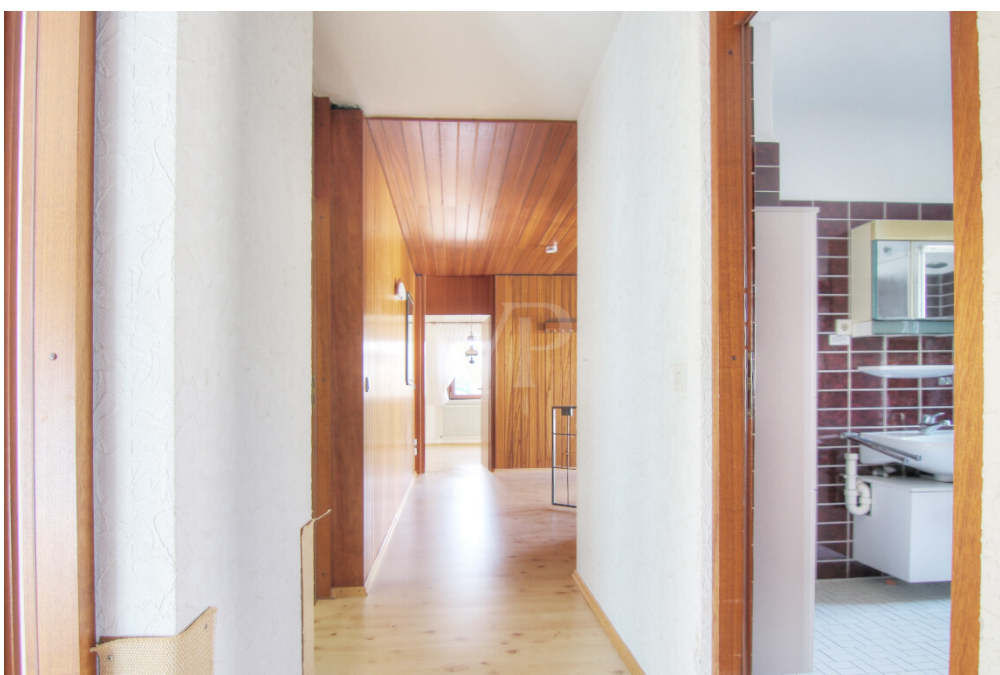
VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



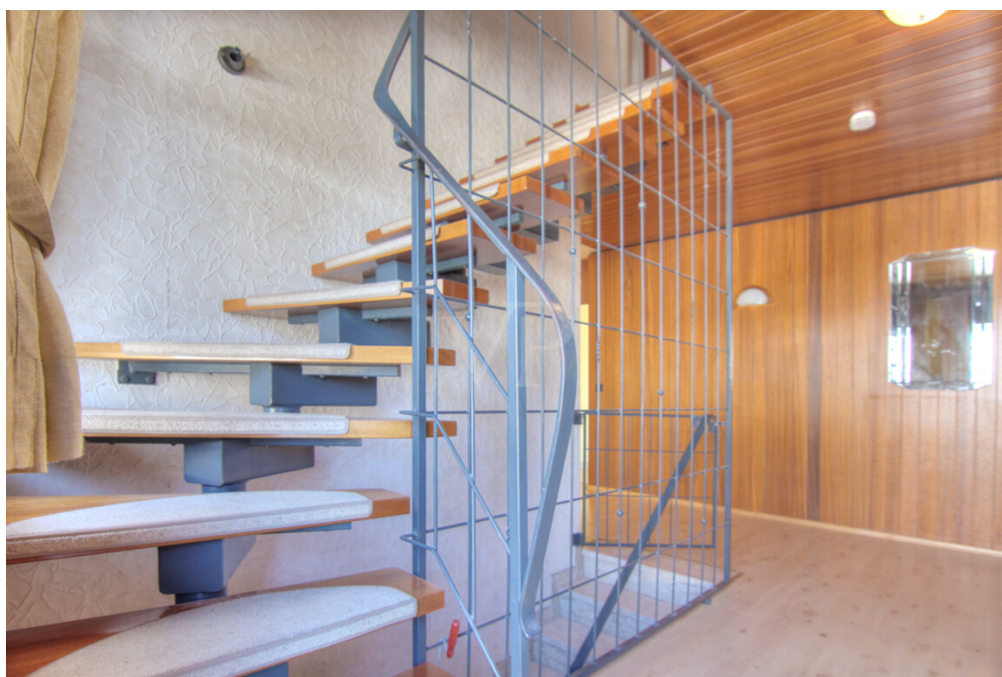
VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az ingatlan



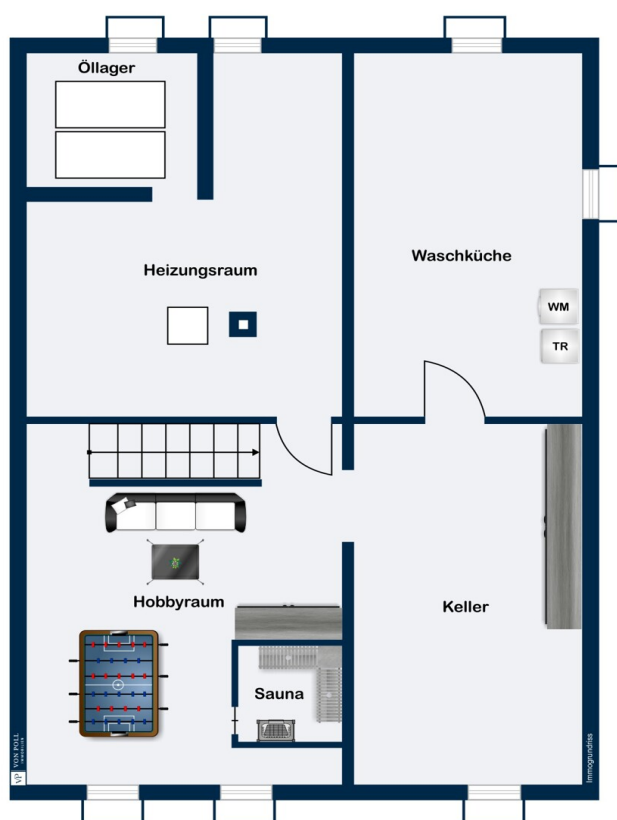
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

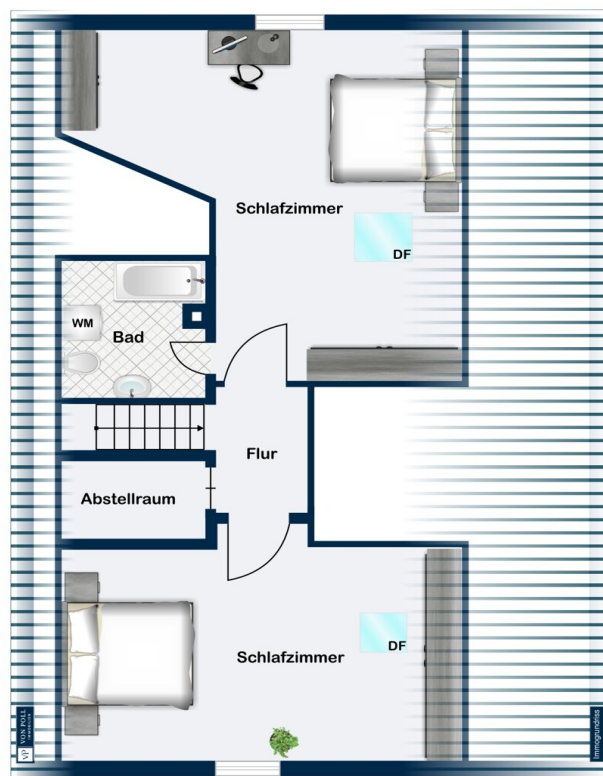
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Az első benyomás

Egy jól karbantartott családi ház egy tágas, körülbelül 642 m²-es telken fekszik egy csendes, rendezett környéken. A körülbelül 134 m²-es lakóterülettel és összesen hat szobával ez az ingatlan sokféle felhasználási lehetőséget kínál, így különösen vonzó a gyermekes családok (vagy azok számára, akik gyermeket terveznek) számára. A kisházba lépve egy praktikus elosztó fogadja, ahol bővített hely van a kabátok és cipők számára. Innen könnyen megközelíthető a földszint összes többi szobája. A világos és hívogató nappali, nagy ablakaival és közvetlen teraszkapcsolattal, természetes fénnel teli, nyitott és barátságos hangulatot áraszt. A nappali mellett található az étkező, amely rengeteg helyet kínál a családdal vagy a vendégekkel való közös étkezésekhez. A konyha funkcionálisan lett kialakítva, és számos lehetőséget kínál az elrendezés testreszabására. Az étkezőhöz való közelsége megkönnyíti a mindennapi tevékenységeket. A földszinten három szoba is található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy további, különálló vendégmosdó teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten. Egy jól karbantartott lépcső vezet az emeletre. Itt további két hálósoba található, amelyek többféleképpen is kialakíthatók – ideálisak gyerekszobaként, irodának vagy hobbiszobaként. Egy további, kisebb fürdőszoba ezen a szinten biztosítja a kényelmet és elkerüli a reggeli rohanást. A ház kiváló állapotban van, és nemrégiben új olajtűzelésű központi fűtési rendszert szereltek be. Ez a rendszer biztosítja az egyenletes hőeloszlást az egész házban, és hozzájárul a kényelmes lakókörnyezethez egész évben. A nagy és tágas telek bővített területet kínál az egyedi kerttervezési ötletekhez a kertben, legyen szó játszótérrel, ülőpadokról vagy egy gyönyörű, nagy veteményeskerttel. A meglévő zöldterület csábít a kikapcsolódásra, és menedéket nyújt az egész családnak. Egy garázs is tartozik hozzá, amely száraz parkolást kínál az autójának. A családi ház elhelyezkedését kiváló összeköttetés jellemzi a helyi infrastruktúrával. Bevásárlóközpontok, oktatási intézmények és orvosi ellátás is könnyen megközelíthető. Ugyanakkor egy csendes lakóövezetben él, amely kellemes és nyugodt lakókörnyezetet kínál. Összefoglalva, ez a hat szobával, öt hálósobával, két fürdőszobával és egy tágas telekkel rendelkező családi ház szilárd alapot kínál új otthonának. Gyozodjon meg Önt a tágas terekről és a további lehetőségekről egy személyes megtekintés során. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com