

#### **Oedheim**

# Új családi otthona rengeteg térrel, kerttel, nyugalommal és nyugalommal

VP azonosító: 25188091



VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 642 m<sup>2</sup>



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



# Áttekintés

VP azonosító	25188091
Hasznos lakótér	ca. 134 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1975
Parkolási lehetoségek	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



# Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energia tanusítvány
197.70 kWh/m²a
F
2010















































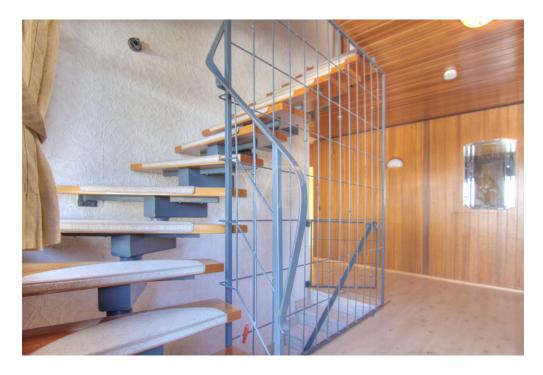








































#### Az ingatlan





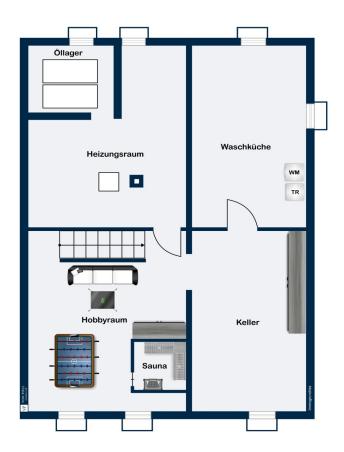
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

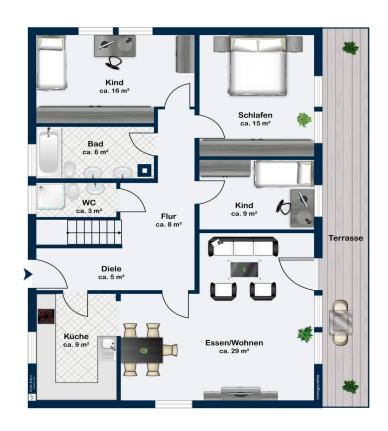
T.: 07131 - 12 32 46 0

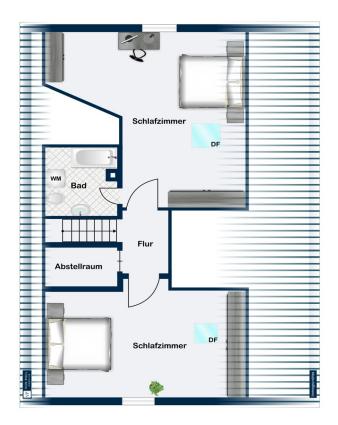
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn



#### Alaprajzok







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



#### Az elso 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 lehetoséget kínál, így különösen vonzó a gyermekes családok (vagy azok számára, akik gyermeket terveznek) számára. A készházba belépve egy praktikus eloszoba fogadja, ahol boséges hely van a kabátok és cipok számára. Innen könnyen megközelítheto a földszint összes többi szobája. A világos és hívogató nappali, nagy ablakaival és közvetlen teraszkapcsolattal, természetes fénnyel teli, nyitott és barátságos hangulatot áraszt. A nappali mellett található az étkezo, amely rengeteg helyet kínál a családdal vagy a vendégekkel való közös étkezésekhez. A konyha funkcionálisan lett kialakítva, és számos lehetoséget kínál az elrendezés testreszabására. Az étkezohöz való közelsége megkönnyíti a mindennapi tevékenységeket. A földszinten három szoba is található, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, irodáként vagy vendégszobaként. Egy természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba és egy további, különálló vendégmosdó teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten. Egy jól karbantartott lépcso vezet az emeletre. Itt további két hálószoba található, amelyek többféleképpen is kialakíthatók – ideálisak gyerekszobaként, irodának vagy hobbiszobaként. Egy további, kisebb fürdoszoba ezen a szinten biztosítja a kényelmet és elkerüli a reggeli rohanást. A ház kiváló állapotban van, és nemrégiben új olajtüzelésu központi futési rendszert szereltek be. Ez a rendszer biztosítja az egyenletes hoeloszlást az egész házban, és hozzájárul a kényelmes lakókörnyezethez egész évben. A nagy és tágas telek boséges teret kínál az egyedi kerttervezési ötletekhez a kertben, legyen szó játszótérrol, ülosarokról vagy egy gyönyöru, nagy veteményeskertrol. A meglévo 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 megközelítheto. Ugyanakkor egy csendes lakóövezetben él, amely kellemes és nyugodt lakókörnyezetet kínál. Összefoglalva, ez a hat szobával, öt hálószobával, két fürdoszobával és egy tágas telekkel rendelkezo családi ház szilárd alapot kínál új otthonának. Gyozodjön meg Önt a tágas terekrol és a további lehetoségekrol egy személyes megtekintés során. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot.



#### 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



#### Minden a helyszínrol

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.



#### 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 It. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



#### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com