

Oedheim

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

VP azonosító: 25188091

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

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<br>érvényességének<br>lejárat | 20.10.2035 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 197.70 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                     | Olaj       | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
|                                                   |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2010                |

VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

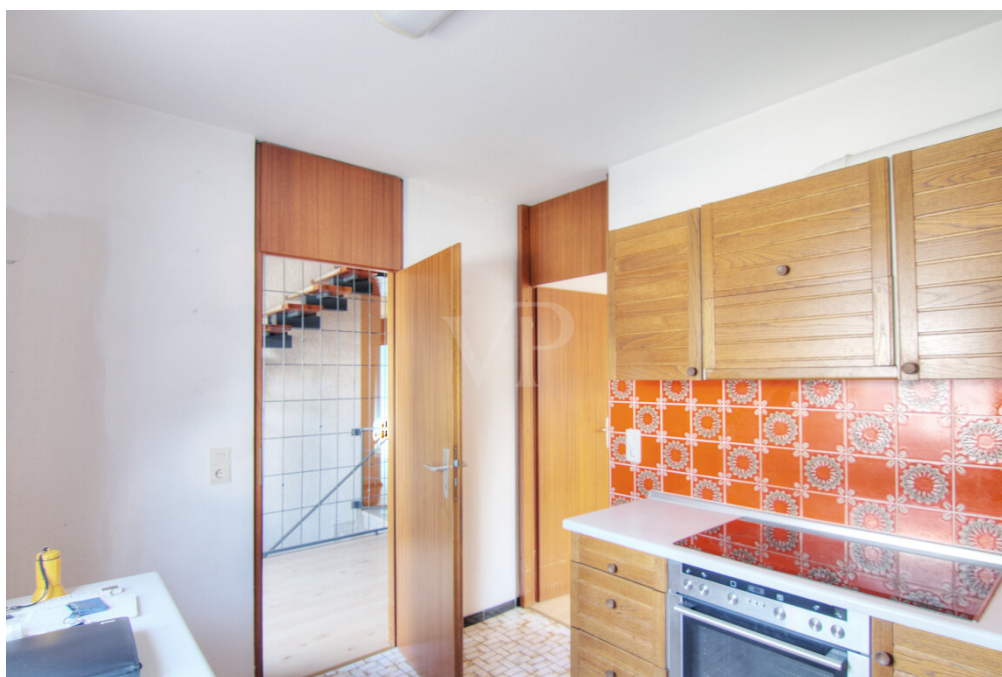
## Az ingatlan





VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

## Az ingatlan





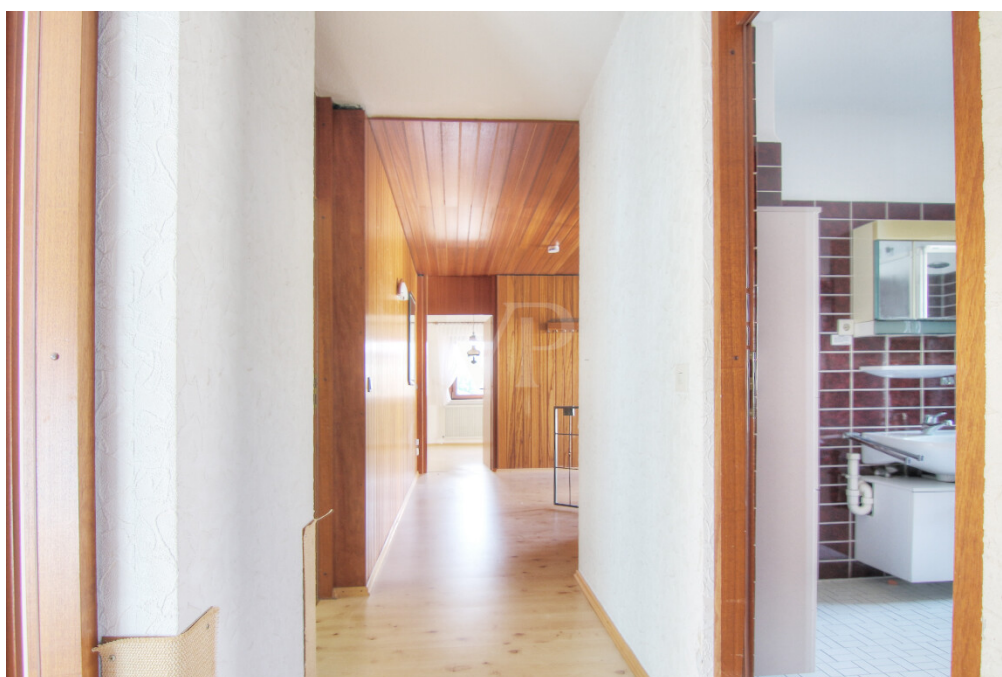
VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

## 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

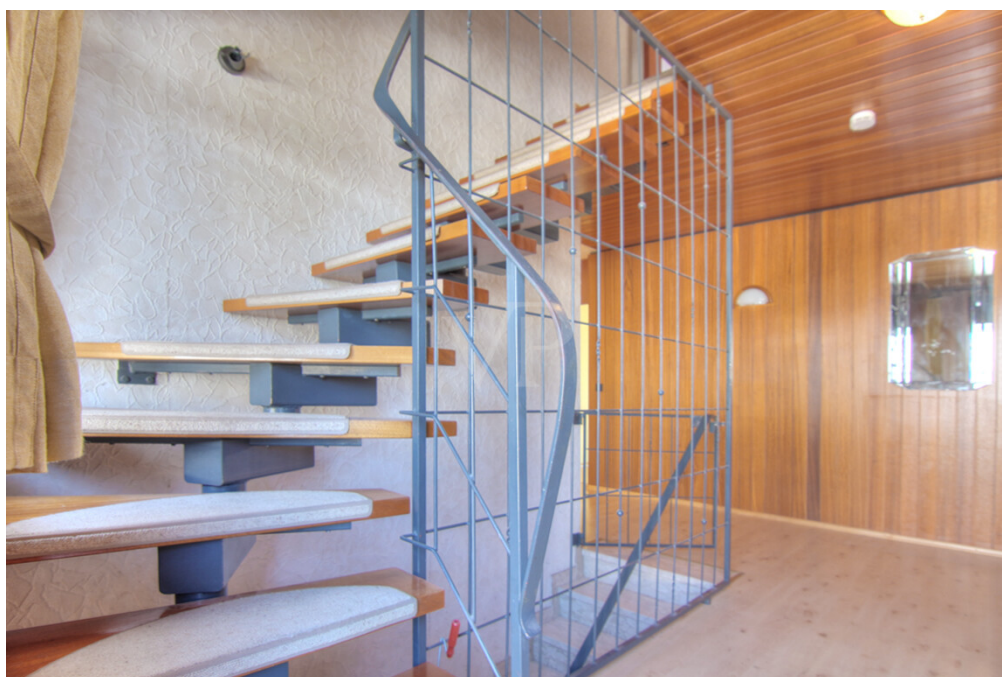
## Az ingatlan





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



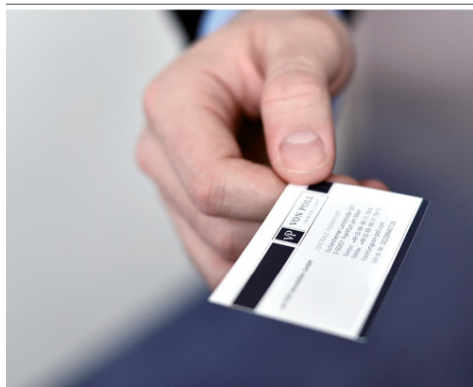


VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

## 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.

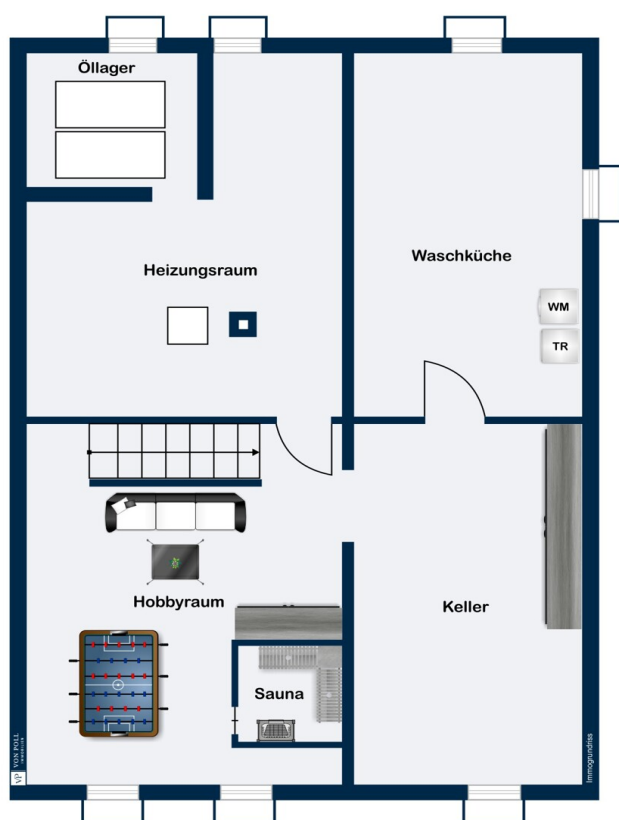
T.: 07131 - 12 32 46 0

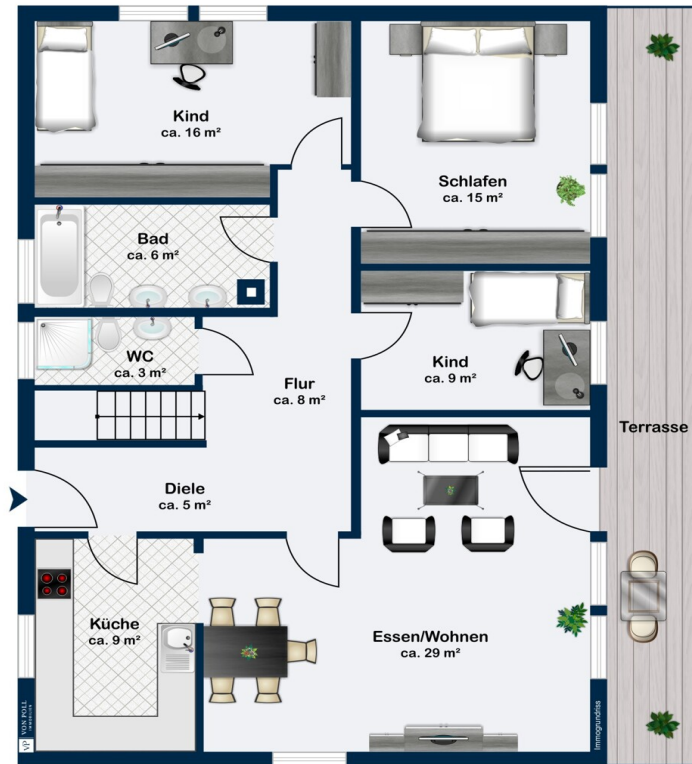
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

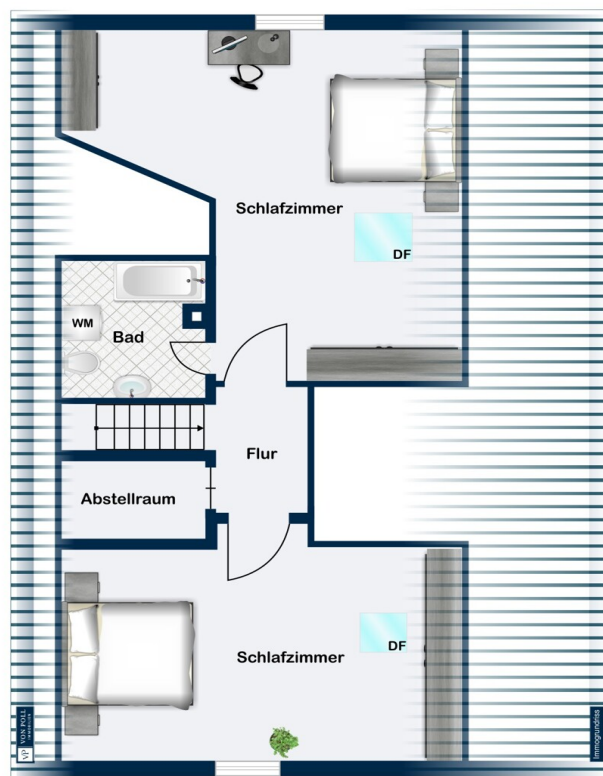


VP azonosító: 25188091 - 74229 Oedheim

## 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 m<sup>2</sup>-es telken fekszik egy csendes, rendezett környéken. A körülbelül 134 m<sup>2</sup>-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 belépve 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 teret 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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