

Oedheim

La tua nuova casa di famiglia con tanto spazio, giardino e pace e tranquillità

Codice oggetto: 25188091



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m²

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188091
Superficie netta	ca. 134 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2035	Consumo finale di energia	197.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



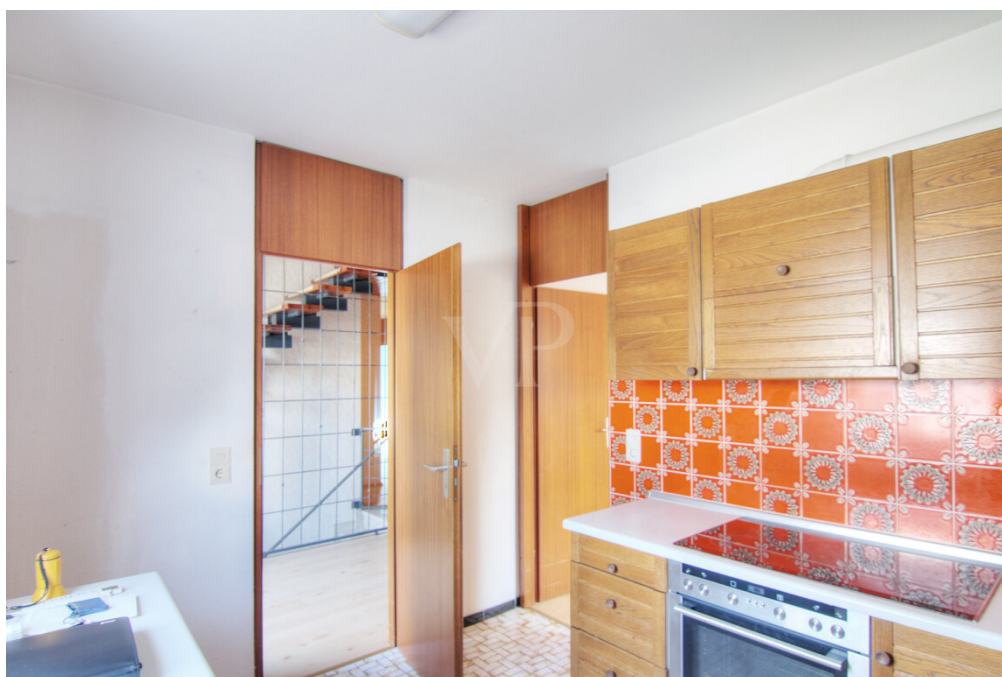
Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



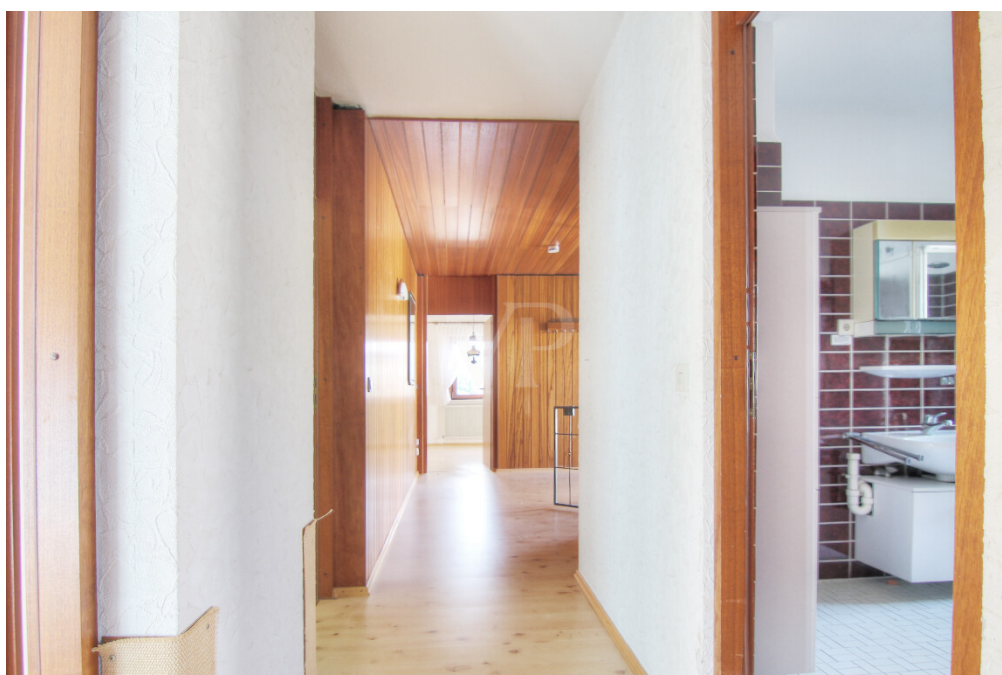
Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



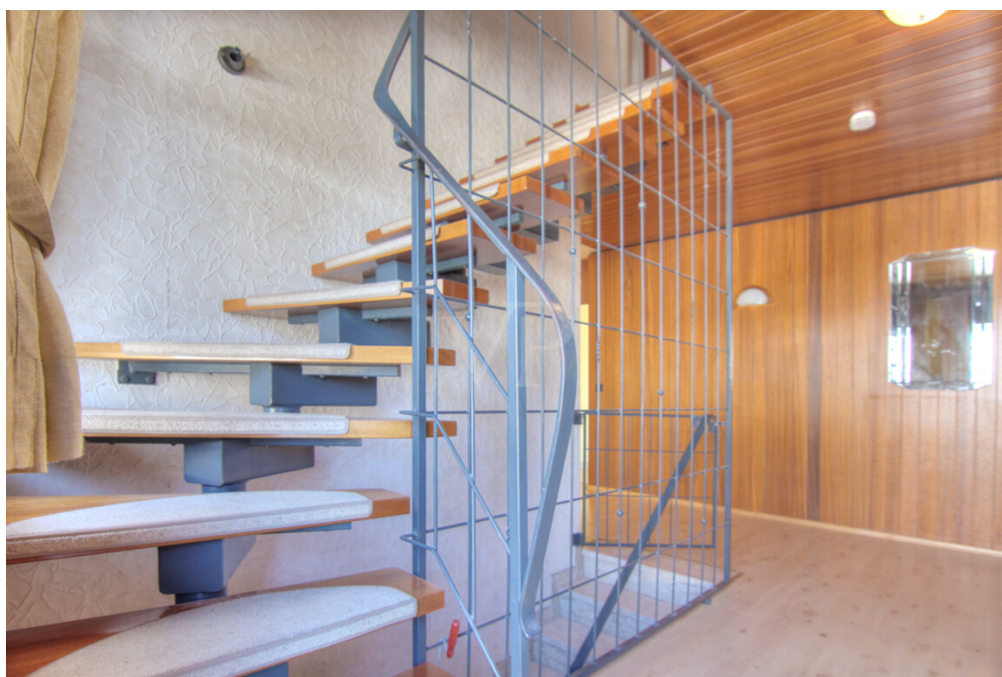
Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

La proprietà



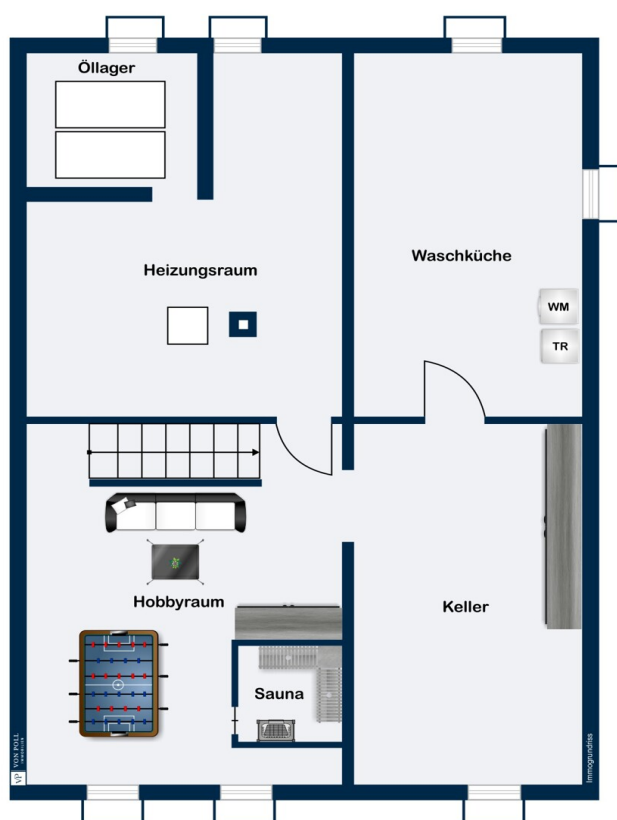
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

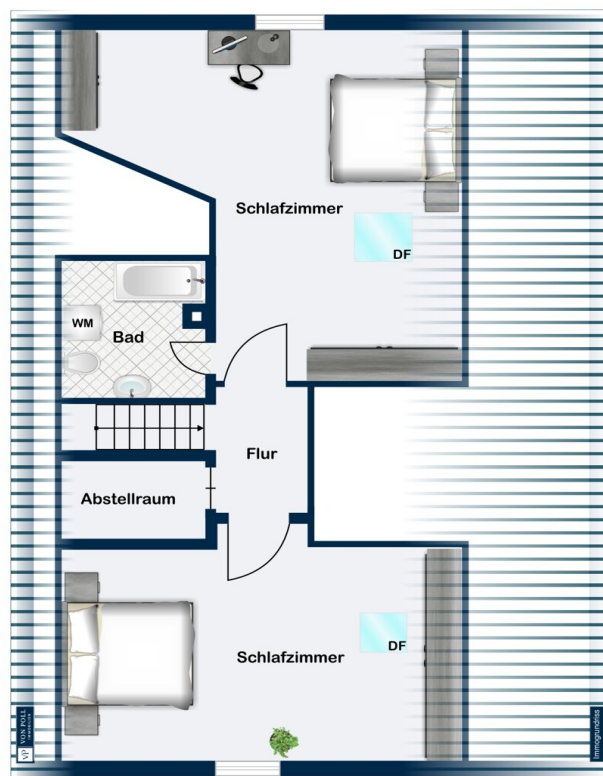
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

Una prima impressione

Una casa indipendente ben tenuta sorge su un ampio terreno di circa 642 m² in un quartiere tranquillo e residenziale. Con una superficie abitabile di circa 134 m² e un totale di sei stanze, questa proprietà offre una varietà di utilizzi, rendendola particolarmente attraente per famiglie con bambini (o che stanno pianificando di averne). Entrando nella casa prefabbricata, si viene accolti da un pratico ingresso con ampio spazio per cappotti e scarpe. Da qui si accede facilmente a tutte le altre stanze del piano terra. La luminosa e accogliente zona giorno, con le sue ampie finestre e l'accesso diretto alla terrazza, è inondata di luce naturale e trasmette una sensazione di ampiezza e accoglienza.

Adiacente al soggiorno si trova la sala da pranzo, che offre ampio spazio per pranzi e cene in compagnia della famiglia o degli ospiti. La cucina è progettata in modo funzionale e offre numerose possibilità di personalizzazione. La sua vicinanza alla sala da pranzo facilita le attività quotidiane. Il piano terra comprende anche tre stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. Un bagno con luce naturale e un ulteriore WC separato per gli ospiti completano la zona giorno di questo piano. Una scala ben tenuta conduce al piano superiore. Qui troverete altre due camere da letto, che possono essere configurate in vari modi: ideali per essere utilizzate come camerette, ufficio o sala hobby. Un ulteriore bagno più piccolo su questo piano offre comodità ed evita la calca mattutina. La casa è in ottime condizioni ed è stata recentemente dotata di un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio.

Questo sistema garantisce una distribuzione uniforme del calore in tutta la casa e contribuisce a un ambiente abitativo confortevole tutto l'anno. L'ampia e spaziosa proprietà offre ampio spazio per idee di progettazione paesaggistica personalizzate in giardino, che si tratti di aree gioco, aree salotto o un bellissimo e ampio orto. Lo spazio verde esistente invita a rilassarsi all'aperto e offre un rifugio per tutta la famiglia. È incluso anche un garage, che offre un parcheggio asciutto per la vostra auto. La posizione di questa casa indipendente è caratterizzata da ottimi collegamenti con le infrastrutture locali. Negozi, istituti scolastici e assistenza medica sono tutti facilmente accessibili. Allo stesso tempo, si vive in una tranquilla zona residenziale che offre un ambiente di vita piacevole e rilassato. In sintesi, questa casa indipendente con sei locali, cinque camere da letto, due bagni e un ampio terreno offre una solida base per la vostra nuova casa. Lasciate che vi convinciamo della sua spaziosità e delle ulteriori possibilità durante una visita di persona. Saremo lieti di fornirvi maggiori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188091 - 74229 Oedheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com