

Eberstadt

Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage

Property ID: 25188231



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 259 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 660 m²

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

At a glance

Property ID	25188231
Living Space	ca. 259 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 36 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.12.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	73.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property

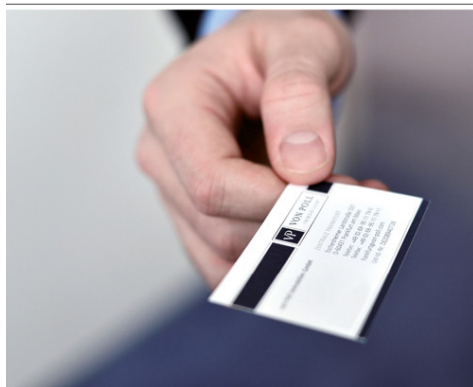


Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



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®)

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

The property



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

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

A first impression

Dieses großzügige Zuhause vereint durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine naturnahe Lage. Auf ca. 260 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohn-Ebenen und einem Grundstück von rund 660 m² bietet die Immobilie jede Menge Platz für Familie, Gäste oder auch das Arbeiten von zu Hause. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Der Grundriss umfasst insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer –eines für jede Wohnung– sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Ein echtes Plus ist die Einliegerwohnung, die sich ideal als Gästebereich, Homeoffice oder als separate Wohneinheit nutzen lässt. Zwei voll ausgestattete Einbauküchen bieten hervorragende Bedingungen für alle, die gerne kochen – oder das Kochen auf zwei Ebenen organisieren möchten. Eine weitere Küche im Obergeschoss ist auch ohne Problem möglich. Die nötigen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Außenbereiche lassen ebenfalls keine Wünsche offen: Eine große Terrasse sowie eine großzügige Dachterrasse im Obergeschoss, erweitern den Wohnraum ins Grüne mit tollem Weitblick. Die Terrasse ist mit einer großen Markise ausgestattet und lädt zum Verweilen im Freien ein. Der gepflegte Garten mit Gewächshaus und Kaminofen im Außenbereich bietet viel Raum für Hobbygärtner und entspannte Stunden im Grünen.

Bereits 1990 wurde das Dach- / Obergeschoss ausgebaut und zusätzlich gedämmt. Auch technisch überzeugt das Haus. Die Heizungsanlage wurde 2007 modernisiert, der Brenner 2025 erneuert. Eine Solarthermieanlage von 2008 mit großem Warmwasserspeicher unterstützt die Warmwasserbereitung umweltfreundlich. Hochwertige Sicherheitsfenster, sowie eine Alarmanlage erhöhen den Schutz und tragen zur Wertbeständigkeit bei.

Für zusätzliche Entspannung sorgt eine integrierte Sauna im Souterrain, auf gleicher Ebene wie unsere Einliegerwohnung. Eine große Garage bietet Platz für Fahrzeuge oder eine Werkstatt. Ein elektrisches Garagentor steht auch schon zur Verfügung. Die ruhige Feldrandlage verspricht Privatsphäre und Erholung, bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Fazit:

Ein durchdachtes, top gepflegtes Haus mit vielen Extras, ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – dieses Haus wird Sie begeistern!

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

Details of amenities

- Autarke Einliegerwohnung
- Erneuerung der Heizungsanlage und Brenner (in diesem Jahr)
- Solarthermie inklusive großem Wasserspeicher
- Zwei Einbauküchen (1x mit Speisekammer)
- Drei Badezimmer inklusive Badewanne und Dusche
- Dachgeschoss mit hohen Decken + Dach gedämmt
- Zwei Kaminöfen (Wohnzimmer und Terrasse)
- Zwei Terrassen + Dachterrasse
- Zwei Markisen
- Garten in Feldrandlage
- Gewächshaus
- Sauna
- Garage mit elektrischem Gargagentor
- Idyllische Landschaft

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

All about the location

Eberstadt ist eine selbstständige Weinbaugemeinde im Weinsberger Tal. Viele Wanderwege, Wiesen, Weinberge und Wälder bieten die notwendige Ruhe für Erholung und das Erleben der Natur. Hier finden sich zentral erreichbar alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Auf kurzem Wege sind Kirche, Rathaus, Apotheke, Bank, Kindergarten, Einkaufsmarkt, Tankstelle und Ärzte erreichbar. Mit 5 Ortsteilen; Eberstadt, Hölzern, Lennach, Buchhorn und Klingenhof und derzeit ca. 3200 Einwohnern ist Eberstadt eine typische Weinbaugemeinde im Weinsberger Tal, die für ihre hervorragenden Weine bekannt ist. Sie gelangen in wenigen Fahrminuten zur Autobahn und auch Heilbronn ist in nur ca. 16 Minuten Autofahrt zu erreichen.

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25188231 - 74246 Eberstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com