

Eberstadt

# Schönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage - hier will ich wohnen!

CODE DU BIEN: 25188131

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 259 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 660 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188131
Surface habitable	ca. 259 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 36 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

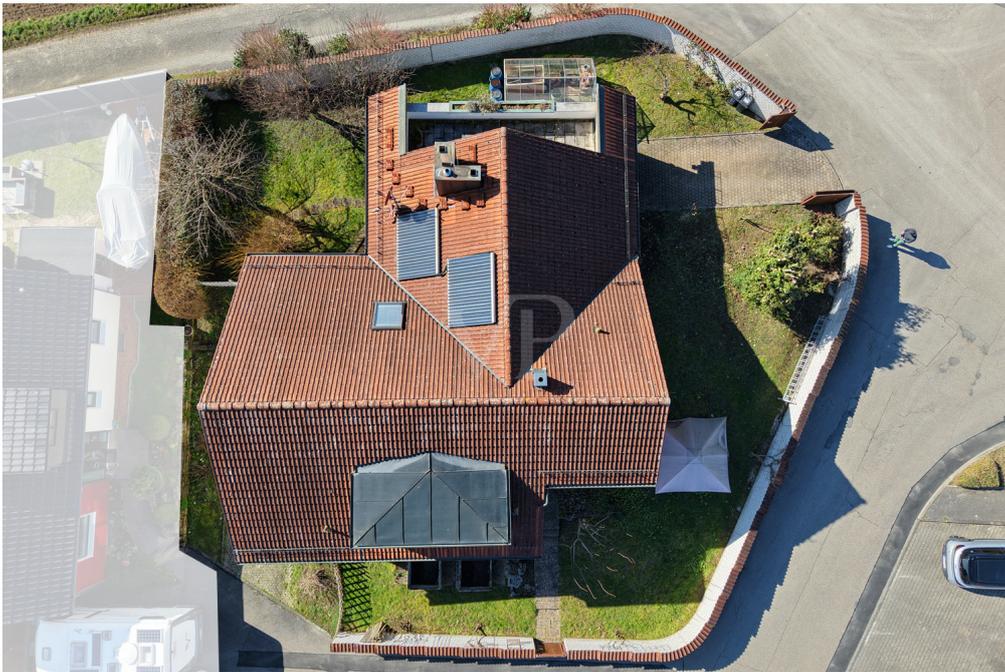
CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



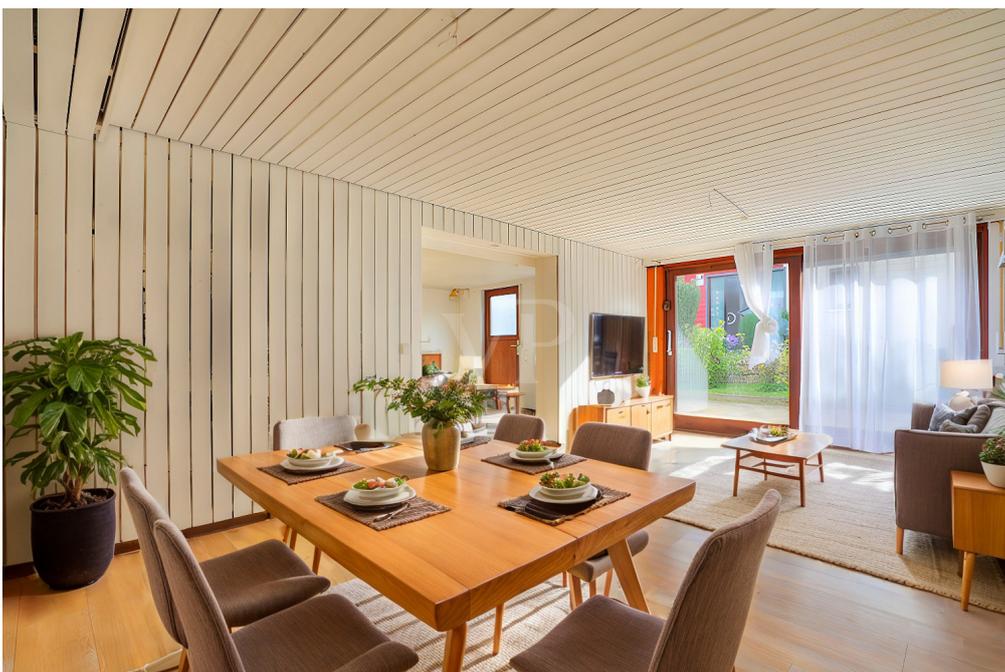
CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



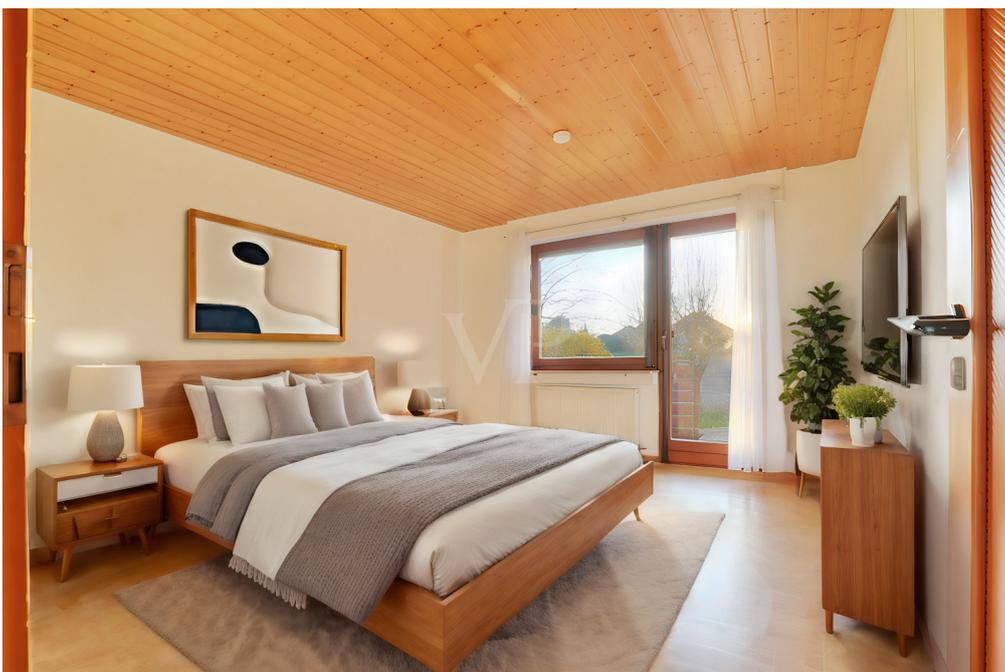
CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## Une première impression

Schönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage - hier will ich wohnen!

Diese großzügige Immobilie bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 660 m<sup>2</sup> ausgeklügelte Raumaufteilungen und genügend Platz für die ganze Familie. Das Einfamilienhaus, welches im Jahr 1972 erbaut und 2007 umfassend modernisiert wurde, präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand und erfuhr zahlreiche Optimierungen, die moderne Wohnstandards erfüllen.

Der Wohnbereich verteilt sich auf insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Für Komfort und Flexibilität sorgen 3 Badezimmer, ausgestattet mit Badewannen und Duschen. Zwei der Bäder sind als Duschbäder ausgelegt, was die Nutzung der Räume angenehm und effizient gestaltet.

Hervorzuheben ist die zusätzliche Einliegerwohnung, die als separates Wohnquartier für Gäste oder als Homeoffice-Bereich dienen kann. Ebenfalls erwähnenswert sind die zwei Einbauküchen, die eine perfekte Grundlage für Kochbegeisterte bieten.

Das Haus verfügt zudem über insgesamt zwei Terrassen und eine Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bereitstellen. Zwei der Terrassen sind mit Markisen versehen, um den Außenbereich optimal zu nutzen. Der gepflegte Garten, ergänzt durch ein Gewächshaus und einen außenliegenden Kaminofen, bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Gartengestaltung.

Die technische Ausstattung der Immobilie wurde kontinuierlich erneuert. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2007 überarbeitet, wobei der Brenner dieses Jahr erneuert wurde. Eine Solarthermie-Anlage mit einem großen Wasserspeicher sorgt für umweltfreundliche Warmwasseraufbereitung. Bereits 1990 wurde das komplette Dachgeschoss erneuert und gedämmt, um höchste Energieeffizienz zu erreichen. Die installierten Sicherheitsfenster bieten zusätzlichen Schutz und tragen zur Wertbeständigkeit des Objekts bei.

Für Entspannung und Wellness sorgt die integrierte Sauna. Die große Garage rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum.

Das Anwesen fügt sich harmonisch in seine umgebende Landschaft ein und bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum sowie alle wichtigen

Versorgungseinrichtungen. Hier haben Sie die Möglichkeit, einen modernen Lebensstil mit Privatsphäre und Komfort zu verbinden.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser vielseitigen Immobilie. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen einen umfassenden Eindruck von der Bauqualität und dem einzigartigen Charme dieses Hauses.

CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## Détails des commodités

- Einliegerwohnung
- Modernisierungen im Jahr 1990 / 2007
- Erneuerung Brenner im Jahr 2025
- Zwei Einbauküchen
- Badezimmer inklusive Badewanne und Dusche
- Zwei Duschbäder
- Zwei Terrassen + Dachterrasse
- Zwei Markisen
- Garten
- Gewächshaus
- Garage
- Idyllische Landschaft
- Dach gedämmt
- Kaminofen
- Kaminofen draußen
- Solarthermie inklusive großem Wasserspeicher
- Sauna

**CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25188131 - 74246 Eberstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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