

Eberstadt / Klingenhof

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Randlage mit Blick auf Weinberge

Objektnummer: 25188025



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
01.11.2024  
Top-Makler Heilbronn  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

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

**KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 659 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188025
Wohnfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus, das in den Jahren 1990/2007 modernisiert wurde, bietet auf ca. 659 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche alles, was eine Familie braucht, um sich rundum wohlfühlen. Mit insgesamt 11 Zimmern ist für ausreichend Platz gesorgt – hier haben Kinder, Eltern und Gäste genügend Raum, um ihre Wünsche zu verwirklichen. Im Inneren erwarten Sie 6 einladende Schlafzimmer, 3 moderne Badezimmer und eine praktische Einliegerwohnung mit eigenem Zugang und einer gemütlichen Terrasse – perfekt, um Besuch zu empfangen oder zusätzliches Einkommen zu generieren. Das 1990 ausgebaute Dachgeschoss mit Solarthermie inklusive großem Wasserspeicher sorgt für effiziente Energieversorgung und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme in allen Zimmern, während Sicherheitsfenster zusätzliche Sicherheit und Ruhe bieten. Ein Kaminofen im Innen- und Außenbereich schafft eine behagliche Stimmung und lädt zu entspannten Stunden mit der Familie ein. Das Haus liegt idyllisch am Rand eines Feldes und bietet einen freien Blick auf die Natur und zauberhafte Sonnenuntergänge. Die sonnige Terrasse und der liebevoll angelegte Garten, der nach Süden ausgerichtet ist, bieten perfekten Raum für gemeinsames Verweilen und Spielen. Ein Gewächshaus im Garten ist zudem ein tolles Highlight für Hobbygärtner und Naturfreunde. Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit einer traumhaften Lage – ein ideales Zuhause für Familien, die Ruhe, Natur und ausreichend Platz suchen. Die gut durchdachte Raumaufteilung macht dieses Haus zu einem echten Familienparadies!

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Alles zum Standort

Eberstadt ist eine selbstständige Weinbaugemeinde im Weinsberger Tal und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Der Ort zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben der nahen Städte. Eberstadt überzeugt durch eine gut entwickelte Infrastruktur. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, schnell in die Heilbronner Innenstadt zu gelangen, die nur wenige Kilometer entfernt ist. Die Anbindung an die Autobahnen A6 und A81 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der großen Städte in der Region, wie etwa Stuttgart oder Mannheim. Zudem sorgt der öffentliche Nahverkehr für eine bequeme Verbindung zu Heilbronn und den umliegenden Ortschaften. Im Ort selbst finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Geschäfte, Ärzte und Restaurants. Zudem gibt es in Eberstadt ein gut funktionierendes soziales Netzwerk und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, die das Leben für Jung und Alt bereichern. Für Familien ist Eberstadt aufgrund seines Bildungsangebots besonders attraktiv. Die Grundschule in Eberstadt ermöglicht den Kindern einen angenehmen Schulstart. Weiterführende Schulen, wie das Gymnasium oder die Realschulen in Heilbronn, sind schnell erreichbar. Heilbronn bietet zudem eine Vielzahl von hochqualifizierten Bildungseinrichtungen, darunter die Hochschule Heilbronn, die für ihre praxisorientierten Studiengänge bekannt ist, die technische Universität München (TUM) oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind. Die nahegelegenen Städte Stuttgart und Mannheim erweitern das Spektrum der beruflichen und kulturellen Möglichkeiten. Stuttgart als Wirtschaftsmetropole und Mannheims reiche Kultur- und Kunstszene sind in weniger als einer Stunde erreichbar und bieten zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung und der sich kontinuierlich entwickelnden Umgebung ist Eberstadt ein idealer Standort für alle, die die Ruhe eines ländlichen Ortes mit den Vorteilen einer dynamischen Großstadtregion verbinden möchten. Die Kombination aus Natur, Infrastruktur und Zukunftsperspektiven macht Eberstadt zu einem äußerst attraktiven Wohnort.

Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Weitere Informationen

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.



Objektnummer: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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