

Eberstadt

# Großzügiges Familienparadies mit Einliegerwohnung, Garten & Sauna – Ihr Zuhause für die ganze Familie

Objektnummer: 25188031

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 259 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

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

Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188031
Wohnfläche	ca. 259 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	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: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## 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: 25188031 - 74246 Eberstadt**

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Familienparadies mit Einliegerwohnung, Garten&Sauna – Ihr Zuhause für die ganze Familie. Diese einzigartige Immobilie bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einem großzügigen 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 im Jahr 2025 aktualisiert wird. 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.

Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt

## 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: 25188031 - 74246 Eberstadt**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25188031 - 74246 Eberstadt**

## 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: 25188031 - 74246 Eberstadt

## 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)