

Eberstadt

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage

Objektnummer: 24188154

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 766.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 659 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

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

Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188154
Wohnfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	766.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188154 - 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: 24188154 - 74246 Eberstadt**

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage und toller Aussicht. Dieses geräumige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1990 / 2007 modernisiert, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Das Haus befindet sich auf einem ca. 659 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit insgesamt 11 Zimmern ausreichend Platz für eine Familie. Im Inneren des Hauses finden Sie 6 Schlafzimmer, 3 Badezimmer und eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang sowie einer eigenen Terrasse. Das gedämmte Dachgeschoss wurde im Jahr 1990 ausgebaut und verfügt über eine Solarthermie mit großem Wasserspeicher. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, während Sicherheitsfenster für zusätzliche Sicherheit und Ruhe sorgen. Ein Kaminofen im Innen- und Außenbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Das Haus besticht durch seine Feldrandlage, die einen unverbauten Blick auf die Natur und atemberaubende Sonnenuntergänge bietet. Die Südausrichtung des Gartens und die Sonnenterrasse laden dazu ein, die Sonne zu genießen und Zeit im Freien zu verbringen. Ein Gewächshaus rundet das Angebot für alle Hobbygärtner ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als modernes und komfortables Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare geeignet ist, die die Natur und die Ruhe schätzen. Die gute Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Objektnummer: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Ausstattung und Details

- Zwei Einbauküchen
- Badezimmer inklusive Badewanne und Dusche
- Zwei Duschbäder
- Zwei Terrassen + Dachterrasse
- zwei Markisen
- Garten
- Gewächshaus
- Garage
- Dach gedämmt
- Kaminofen
- Kaminofen draußen
- Solarthermie plus großer Wasserspeicher
- Sauna



**Objektnummer: 24188154 - 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: 24188154 - 74246 Eberstadt**

## Sonstige Angaben

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: 24188154 - 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)