

Eberstadt / Klingenhof

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Randlage mit Blick auf Weinberge

Property ID: 25188025

**Capital**

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

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 765.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 258 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 659 m²

Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

- 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: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

At a glance

Property ID	25188025
Living Space	ca. 258 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	765.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	73.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.12.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

The property



Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

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: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus, das in den Jahren 1990/2007 modernisiert wurde, bietet auf ca. 659 m² 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!

Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

All about the location

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.

Property ID: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

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: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com