

Eberstadt / Klingenhof

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

Número de propiedad: 25188025



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

PRECIO DE COMPRA: 765.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 258 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 659 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## De un vistazo

Número de propiedad	25188025
Superficie habitable	ca. 258 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	765.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.12.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



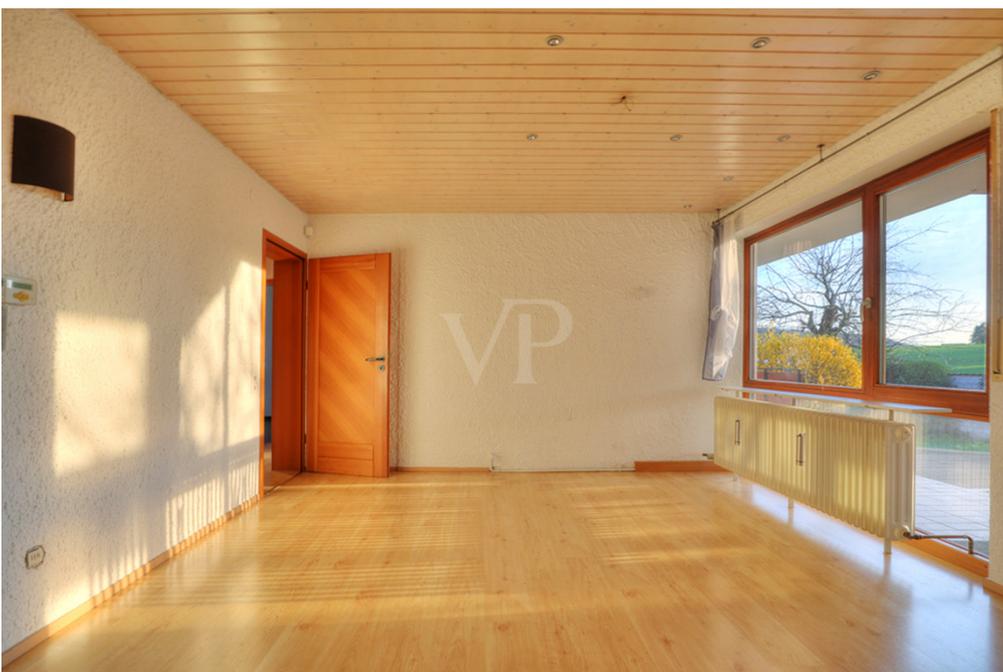
Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)