

Eberstadt

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

???????? ??????????: 25188031

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

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188031	????? ???????	725.000 EUR
?????????????	ca. 259 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	10	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	6	????? ???????????????	2007
?????????????	3	?????????? ?????????????????	?????????
????? ???????????????	1972	??????????????????????????	ca. 36 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	1 x ????????	??????	????????, WC ??????????????, ????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.12.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2007

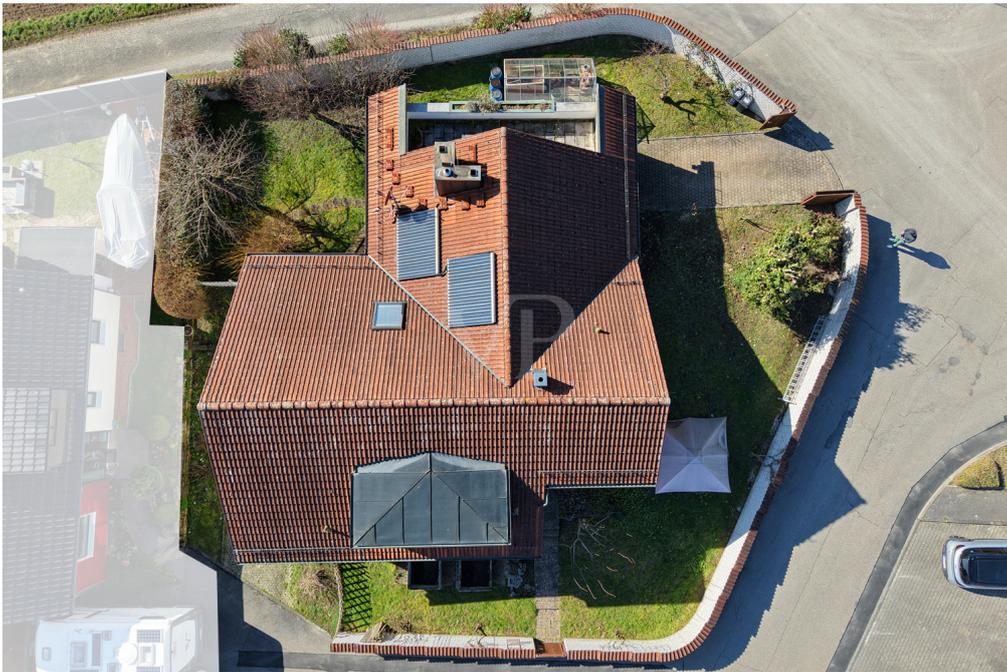
???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



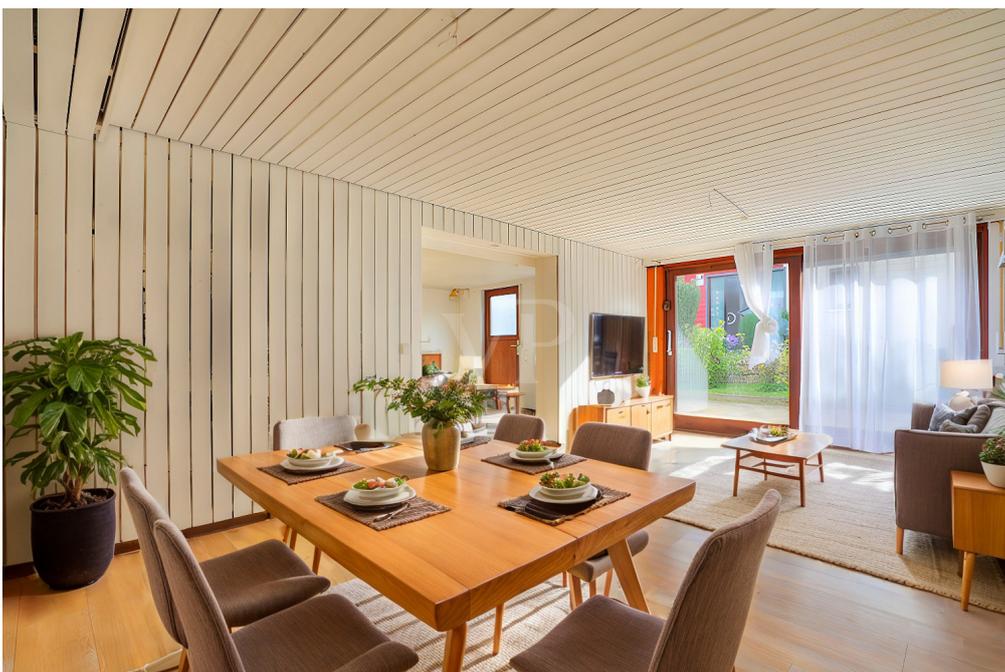
???????? ?????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



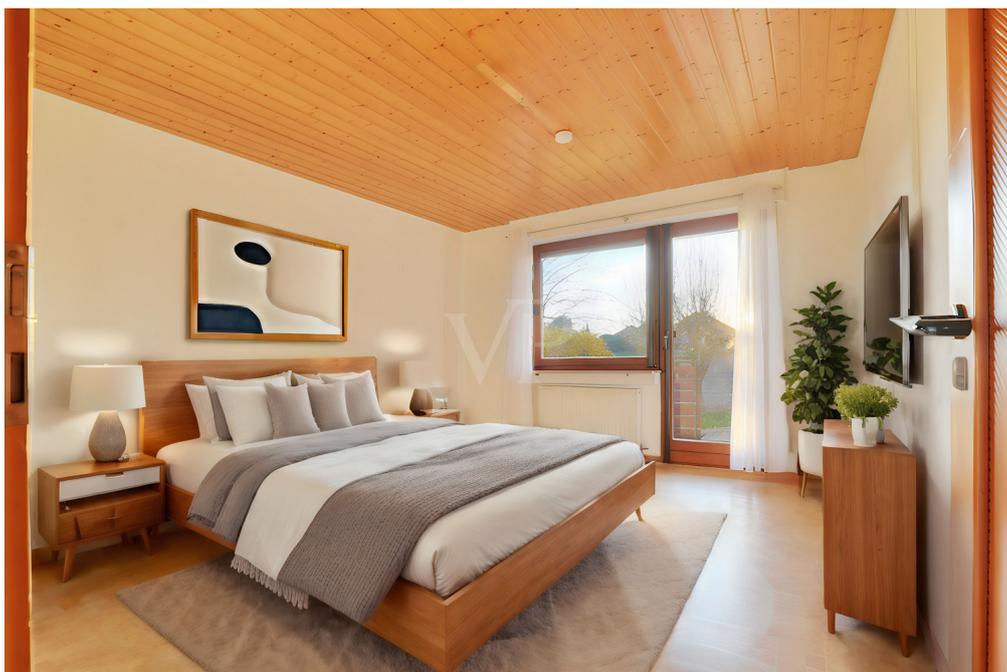
???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25188031 - 74246 Eberstadt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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