

Eberstadt / Klingenhof

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

VP azonosító: 25188025



**Capital**

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

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

VÉTELÁR: 765.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 258 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 659 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Áttekintés

VP azonosító	25188025
Hasznos lakótér	ca. 258 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	11
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1972
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	765.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.12.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007



VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188025 - 74246 Eberstadt / Klingenhof

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)