

Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage

Objektnummer: 25188331



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 259 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 660 m²

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

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

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25188331
Wohnfläche	ca. 259 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	73.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)



Höchstnote für
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN
HEILBRONN

TOP-MAKLER

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

1710

1709

1708

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – 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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem ansprechenden Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Feldrandlage, das mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 259 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 660 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das ursprünglich im Jahr 1972 errichtete Gebäude wurde laufend gepflegt und teils modernisiert, die letzte Modernisierung erfolgte 2025, mit einem neuen Brenner für die Heizungsanlage.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt zehn Zimmern, davon sechs Schlafzimmer, die flexible Gestaltungsoptionen ermöglichen – vom Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten auf zwei Ebenen. Drei Badezimmer, jeweils eins auf jeder Wohnebene, bieten hohen Komfort und ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss, ausgestattet mit einem gemütlichen Kaminofen, der besonders an kühlen Tagen für angenehme Wärme sorgt. Die Einbauküche mit angeschlossener Speisekammer erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Die Wohnung im Dachgeschoss kann zusätzlich mit einer Einbauküche ausgestattet werden, alle notwendigen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Das Dachgeschoss wurde 1990 komplett neu angebaut, gedämmt und mit Sicherheitsfenstern versehen. Die hohen Decken schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Eine Alarmanlage von Abus sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Ein besonderes Highlight ist die autarke Einliegerwohnung im Kellergeschoss, die sich optimal als separate Wohneinheit für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung eignet. Hier profitieren die Bewohner von unabhängigen Wohnmöglichkeiten bei gleichzeitiger Nähe. Der Einliegerbereich verfügt bereits über eine Küche und kann sofort bezogen/vermietet werden. Ebenfalls das Badezimmer, welches ursprünglich zum Saunabereich genutzt wurde, kann nun von einem Bewohner des Einliegerbereichs genutzt werden.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Außenbereiche: zwei Terrassen, eine davon mit Kaminofen und Markise, sowie eine Dachterrasse mit weitläufigem Ausblick in die Umgebung. Der Garten grenzt unmittelbar an Felder und bietet nicht nur viel Grünfläche, sondern auch ein Gewächshaus für Hobbygärtner.

Eine Sauna lädt an entspannten Tagen zum Verweilen ein. Die nachträglich angebaute

Garage mit elektrischem Tor rundet das Gebäudeensemble ab und bietet neben einem Pkw-Stellplatz auch zusätzlichen Stauraum.

Technisch präsentiert sich das Haus in einem guten Stand: Die Zentralheizung von 2007, kombiniert mit Solarthermie und großem Speicher, sorgt für eine zuverlässige und nachhaltige Wärmeversorgung.

Die naturnahe Lage bietet Ruhe und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig sind alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar.

Dieses Zweifamilienhaus vereint Großzügigkeit, zeitgemäßen Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Umgebung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Ausstattung und Details

- Autarke Einliegerwohnung im Kellergeschoss
- Erneuerung der Heizungsanlage und Brenner (in diesem Jahr)
- Solarthermie inklusive großem Wasserspeicher
- Zwei Einbauküchen (1x mit Speisekammer) + mögliche Küche im DG
- Drei Badezimmer
- Dachgeschoss mit hohen Decken + Dach gedämmt
- Zwei Kaminöfen (Wohnzimmer und Terrasse)
- Zwei Terrassen + Dachterrasse
- Zwei Markisen
- Garten in Feldrandlage
- Gewächshaus
- Sauna
- Garage mit elektrischem Gargagentor
- Idyllische Landschaft

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Alles zum Standort

Eberstadt besticht als charmante Kleingemeinde mit rund 3.200 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Lebensqualität. Die Region zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, geprägt von einer stabilen Bevölkerung. Die gut ausgebaute Infrastruktur ermöglicht den Bewohnern einen komfortablen Alltag mit Zugang zu soliden Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung in der nahen Umgebung. Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an Straßen und regionalen Nahverkehr schafft zudem eine ideale Basis für eine ausgewogene Work-Life-Balance in einem behaglichen Umfeld.

Der Ortsteil Eberstadt selbst präsentiert sich als ein besonders familienorientierter Wohnstandort, der mit seinem ruhigen und sicheren Charakter überzeugt. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Heilbronn und Stuttgart sowie die hervorragende Anbindung an den regionalen Nahverkehr machen Eberstadt zu einem begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich gut vernetzte Umgebung legen.

In puncto Infrastruktur bietet Eberstadt eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern. Für die Bildung stehen in nur etwa 14 Minuten Fußweg die Grundschule Eberstadt sowie weitere Kindergärten und Schulen in der nahen Umgebung zur Verfügung, die eine umfassende und qualitätsvolle Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Praxis und die Eberfürst-Apotheke, jeweils in rund 12 Minuten zu Fuß erreichbar, bestens gesichert. Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche werden durch mehrere Spielplätze in 10 bis 17 Minuten Fußweg sowie durch Sportanlagen und Vereine wie den CVJM und die Eberfirsthalle in fußläufiger Entfernung gefördert und laden zu gemeinschaftlichen Erlebnissen ein. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Eberstadt, Klingenhof“ und „Eberstadt, Siedlung“ mit nur 3 bis 4 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com