Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage

Objektnummer: 25188331

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 259 m^2 • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 660 m^2

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
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.12.2028
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	73.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
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

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Heilbronn
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

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