

Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Spacious single/two-family house with granny flat in a location on the edge of a field

Property ID: 25188331



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 259 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 660 m²

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

At a glance

Property ID	25188331
Living Space	ca. 259 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 36 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	73.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.12.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property



Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

The property

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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



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

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

A first impression

Welcome to this attractive two-family house with a separate apartment in a desirable location on the edge of a field. With a generous living area of approximately 259 m² and a plot size of around 660 m², it offers a variety of possibilities. Originally built in 1972, the property has been continuously maintained and partially modernized, most recently in 2025 with the installation of a new burner for the heating system. The property boasts a well-designed layout with a total of ten rooms, including six bedrooms, allowing for flexible design options – from multi-generational living to combining living and working on two levels. Three bathrooms, one on each floor, provide ample comfort and privacy for all residents. The heart of the home is the spacious living area on the ground floor, featuring a cozy wood-burning stove that provides pleasant warmth, especially on cooler days. The fitted kitchen with an adjoining pantry meets the highest standards of functionality and design. The apartment on the top floor can also be fitted with a new kitchen; all necessary connections are already in place. The attic was completely rebuilt in 1990, insulated, and fitted with security windows. The high ceilings create a spacious feel. An Abus alarm system provides additional security. A particular highlight is the self-contained apartment in the basement, ideally suited as a separate living unit for guests, family members, or for rental purposes. Here, residents benefit from independent living options while still being close to the main house. The apartment already has a kitchen and is ready for immediate occupancy or rental. The bathroom, originally used as part of the sauna area, can now also be used by a resident of the apartment. The house boasts a total of three outdoor areas: two terraces, one with a wood-burning stove and awning, and a roof terrace with expansive views of the surrounding area. The garden borders directly onto fields and offers not only ample green space but also a greenhouse for gardening enthusiasts. A sauna invites relaxation on quiet days. The subsequently added garage with an electric door completes the property and provides a parking space as well as additional storage. Technically, the house is in good condition: The central heating system from 2007, combined with solar thermal panels and a large storage tank, ensures a reliable and sustainable heat supply. The location amidst nature offers peace and quiet as well as numerous recreational opportunities. At the same time, all essential infrastructure is within easy reach. This two-family house combines spaciousness, modern living comfort, and flexible usage options in an attractive setting. We invite you to arrange a viewing appointment to experience the advantages of this property for yourself.

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

All about the location

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.

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Other information

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.

Property ID: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com