

Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Amplia casa unifamiliar o bifamiliar con apartamento anexo en una ubicación al borde de un campo

Número de propiedad: 25188331



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 259 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 660 m²

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25188331
Superficie habitable	ca. 259 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 36 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	18.12.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	73.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

La propiedad

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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Una primera impresión

Bienvenido a esta atractiva casa bifamiliar con apartamento independiente en una ubicación privilegiada junto a un campo. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 259 m² y una parcela de unos 660 m², ofrece una gran variedad de posibilidades. Construida originalmente en 1972, la propiedad ha sido objeto de un continuo mantenimiento y parcialmente modernizada, la última vez en 2025 con la instalación de un nuevo quemador para el sistema de calefacción. La propiedad cuenta con una distribución bien diseñada con un total de diez estancias, incluyendo seis dormitorios, lo que permite opciones de diseño flexibles, desde una vivienda multigeneracional hasta la combinación de vivienda y trabajo en dos plantas. Tres baños, uno en cada planta, ofrecen gran comodidad y privacidad a todos los residentes. El corazón de la casa es el espacioso salón en la planta baja, con una acogedora estufa de leña que proporciona un calor agradable, especialmente en los días más fríos. La cocina equipada con despensa contigua cumple con los más altos estándares de funcionalidad y diseño. El apartamento en la planta superior también puede equiparse con una cocina nueva; todas las conexiones necesarias ya están instaladas. El ático fue completamente reconstruido en 1990, aislado y equipado con ventanas de seguridad. Los techos altos crean una sensación de amplitud. Un sistema de alarma Abus proporciona seguridad adicional. Un punto destacado es el apartamento independiente en el sótano, ideal como vivienda independiente para invitados, familiares o para alquilar. Aquí, los residentes se benefician de opciones de vida independiente sin dejar de estar cerca de la casa principal. El apartamento ya cuenta con cocina y está listo para ocupación inmediata o alquiler. El baño, que originalmente formaba parte de la zona de sauna, ahora también puede ser utilizado por un residente del apartamento. La casa cuenta con un total de tres zonas exteriores: dos terrazas, una con estufa de leña y toldo, y una azotea con amplias vistas de los alrededores. El jardín linda directamente con los campos y ofrece no solo amplios espacios verdes, sino también un invernadero para los amantes de la jardinería. Una sauna invita a relajarse en los días tranquilos. El garaje, añadido posteriormente con puerta eléctrica, completa la propiedad y ofrece una plaza de aparcamiento, así como espacio de almacenamiento adicional. Técnicamente, la casa se encuentra en buen estado: el sistema de calefacción central de 2007, combinado con paneles solares térmicos y un gran acumulador, garantiza un suministro de calor fiable y sostenible. Su ubicación en plena naturaleza ofrece paz y tranquilidad, así como numerosas opciones de ocio. Además, todas las infraestructuras esenciales están a poca distancia. Esta casa bifamiliar combina amplitud, comodidad moderna y opciones de uso flexibles en un entorno atractivo. Le invitamos a concertar una visita para que descubra las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com