

Eberstadt

# Maison spacieuse unifamiliale/bifamiliale avec studio indépendant, située en bordure de champ.

**CODE DU BIEN: 25188231**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 259 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 660 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188231
Surface habitable	ca. 259 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 36 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	73.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2007



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La propriété



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](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt**

## Une première impression

Cette spacieuse maison allie un agencement bien pensé, des équipements modernes et un cadre naturel. Avec environ 260 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois niveaux et un terrain d'environ 660 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux pour une famille, des invités ou même pour le télétravail. La maison a été entièrement modernisée ces dernières années et est en excellent état. Le plan comprend 10 pièces au total, dont 6 chambres aux multiples possibilités d'aménagement. Trois salles de bains, une par appartement, garantissent confort et fonctionnalité au quotidien. Un véritable atout est l'appartement indépendant, idéal comme suite d'invités, bureau ou logement séparé. Deux cuisines aménagées et entièrement équipées offrent d'excellentes possibilités aux passionnés de cuisine, ou à ceux qui souhaitent cuisiner sur deux niveaux. L'ajout d'une troisième cuisine à l'étage est également possible, les raccordements nécessaires étant déjà en place. Les espaces extérieurs sont tout aussi impressionnants : une grande terrasse et une spacieuse terrasse sur le toit à l'étage prolongent l'espace de vie vers la verdure environnante, offrant une vue panoramique imprenable. La terrasse, équipée d'un grand store, invite à la détente en plein air. Le jardin soigné, agrémenté d'une serre et d'une cheminée extérieure, offre un espace généreux pour les passionnés de jardinage et de détente en pleine nature. Les combles/l'étage ont été aménagés et isolés en 1990. La maison bénéficie également d'équipements techniques performants. Le système de chauffage a été modernisé en 2007 et le brûleur remplacé en 2025. Un système solaire thermique installé en 2008, avec un grand ballon d'eau chaude, assure une production d'eau chaude respectueuse de l'environnement. Des fenêtres de sécurité de haute qualité et un système d'alarme renforcent la sécurité et contribuent à la valeur à long terme du bien. Un sauna intégré au sous-sol, au même niveau que notre appartement indépendant, offre un espace de détente supplémentaire. Un grand garage permet de garer des véhicules ou d'aménager un atelier. Une porte de garage électrique est déjà installée. Située au calme, en bordure de champs, la maison promet intimité et tranquillité, tout en offrant un accès facile au centre-ville et à toutes les commodités. En résumé : une maison conçue avec soin, impeccablement entretenue et dotée de nombreux atouts, idéale pour les familles ou les familles multigénérationnelles. Venez la découvrir lors d'une visite ! Vous serez conquis !

CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Détails des commodités

- Autarke Einliegerwohnung
- Erneuerung der Heizungsanlage und Brenner (in diesem Jahr)
- Solarthermie inklusive großem Wasserspeicher
- Zwei Einbauküchen (1x mit Speisekammer)
- Drei Badezimmer inklusive Badewanne und Dusche
- 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

**CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt**

## Tout sur l'emplacement

Eberstadt ist eine selbstständige Weinbaugemeinde im Weinsberger Tal. Viele Wanderwege, Wiesen, Weinberge und Wälder bieten die notwendige Ruhe für Erholung und das Erleben der Natur. Hier finden sich zentral erreichbar alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Auf kurzem Wege sind Kirche, Rathaus, Apotheke, Bank, Kindergarten, Einkaufsmarkt, Tankstelle und Ärzte erreichbar.

Mit 5 Ortsteilen; Eberstadt, Hölzern, Lennach, Buchhorn und Klingenhof und derzeit ca. 3200 Einwohnern ist Eberstadt eine typische Weinbaugemeinde im Weinsberger Tal, die für ihre hervorragenden Weine bekannt ist. Sie gelangen in wenigen Fahrminuten zur Autobahn und auch Heilbronn ist in nur ca. 16 Minuten Autofahrt zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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