

Eberstadt - Klingenhofer – Eberstadt

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

**CODE DU BIEN: 25188331**

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



[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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – 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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße 10 – Eberstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188331	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 259 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 36 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2028	Consommation finale d'énergie	73.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße 10 - Eberstadt

## La propriété



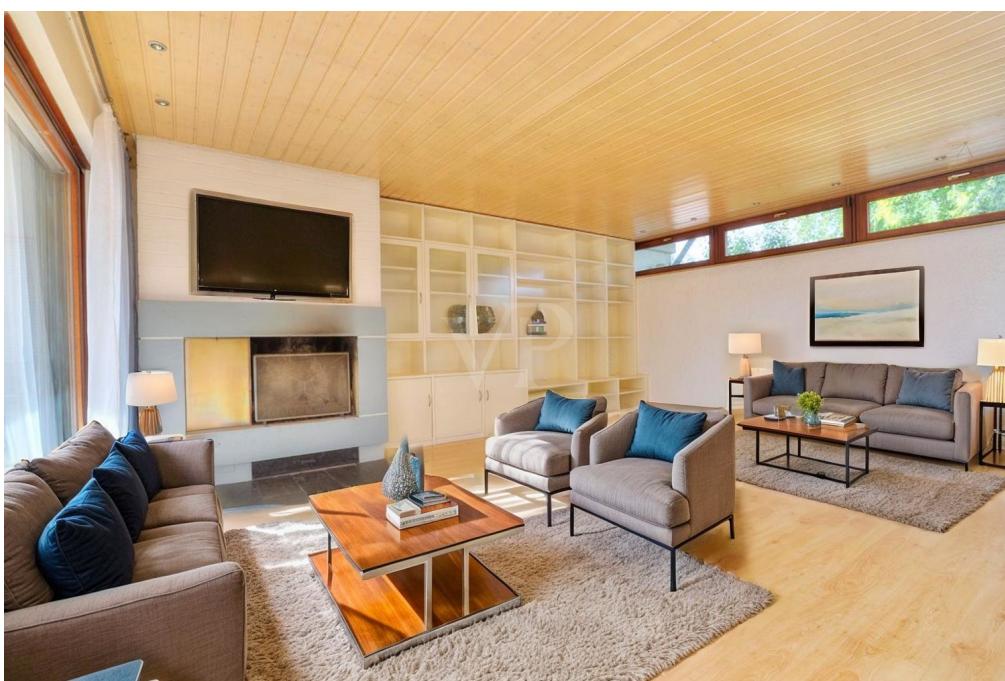
CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße 10 – Eberstadt

## La propriété



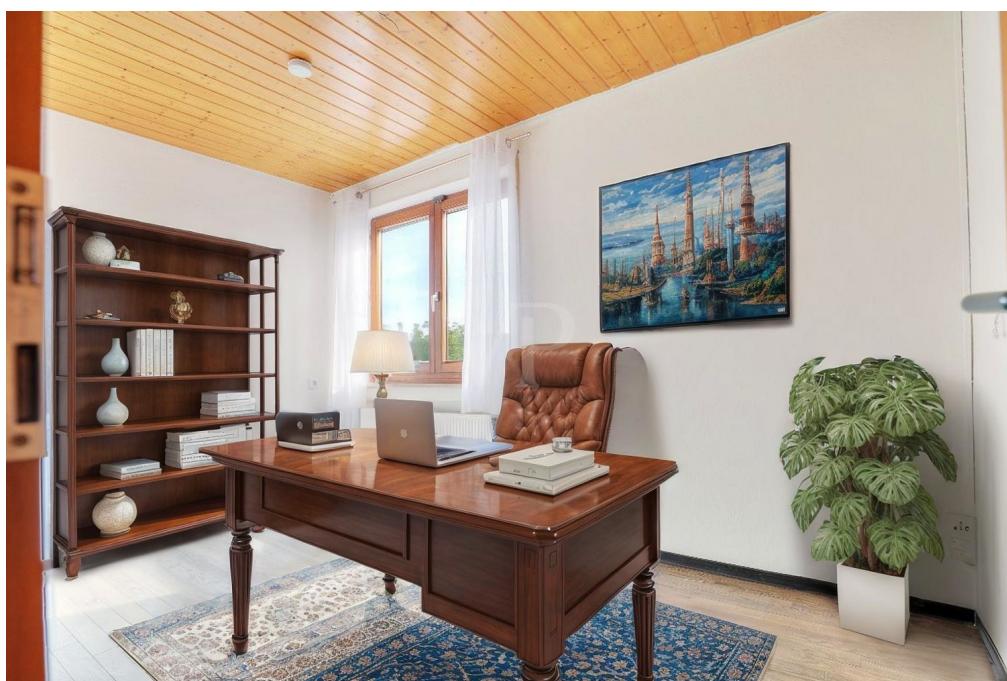
CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



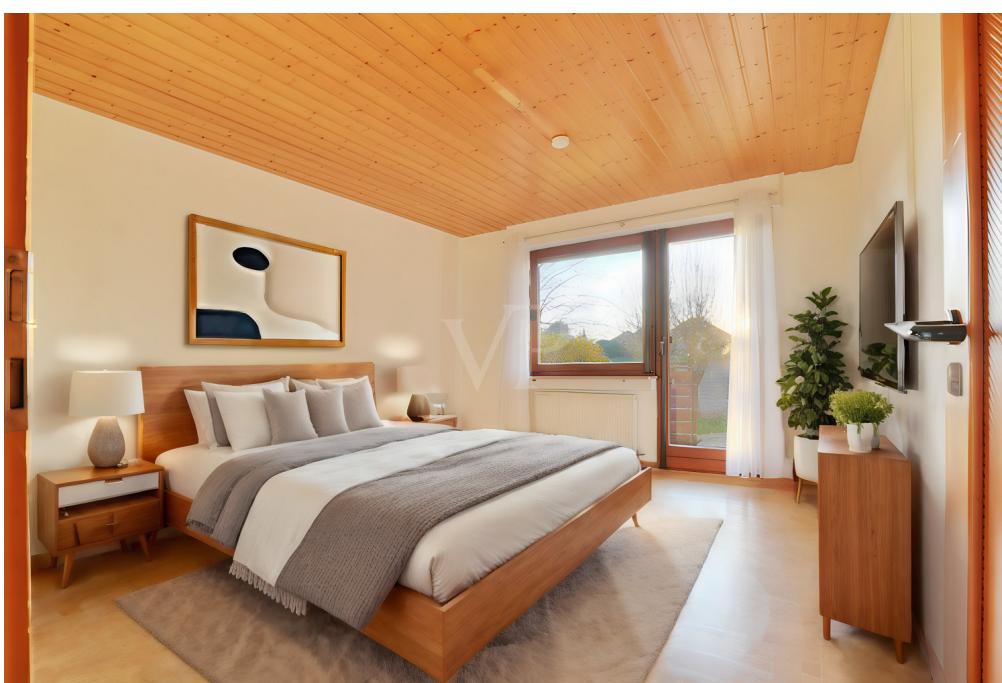
CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse 10 - Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer – Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße – Eberstadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP 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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhoferstrasse - 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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt**

## Une première impression

Bienvenue dans cette charmante maison bi-familiale avec appartement indépendant, idéalement située en bordure de champ. Offrant une surface habitable généreuse d'environ 259 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 660 m<sup>2</sup>, elle propose de nombreuses possibilités. Construite en 1972, la propriété a été régulièrement entretenue et partiellement modernisée, notamment en 2025 avec l'installation d'une nouvelle chaudière pour le système de chauffage. Elle bénéficie d'une distribution bien pensée avec un total de dix pièces, dont six chambres, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement : colocation multigénérationnelle, espace de vie combinant espaces de vie et de travail sur deux niveaux, etc. Trois salles de bains, une à chaque étage, garantissent confort et intimité à tous les occupants. Le cœur de la maison est le vaste séjour du rez-de-chaussée, agrémenté d'un poêle à bois chaleureux, particulièrement appréciable par temps frais. La cuisine équipée, avec son cellier attenant, allie fonctionnalité et esthétique.

L'appartement à l'étage peut également être équipé d'une nouvelle cuisine ; tous les raccordements nécessaires sont déjà en place. Les combles ont été entièrement rénovés en 1990, isolés et équipés de fenêtres de sécurité. La hauteur sous plafond confère une impression d'espace. Un système d'alarme Abus assure une sécurité renforcée.

L'appartement indépendant au sous-sol constitue un atout majeur : idéal pour accueillir des invités, des membres de la famille ou pour un investissement locatif. Ses occupants bénéficient ainsi d'une indépendance tout en restant proches de la maison principale.

L'appartement dispose déjà d'une cuisine et est disponible immédiatement. La salle de bain, initialement intégrée à l'espace sauna, peut désormais être utilisée par un occupant de l'appartement. La maison offre trois espaces extérieurs : deux terrasses, dont une avec poêle à bois et store, et une terrasse sur le toit avec une vue imprenable sur les environs. Le jardin, bordant directement les champs, offre un vaste espace vert ainsi qu'une serre pour les amateurs de jardinage. Un sauna invite à la détente. Un garage avec porte électrique, ajouté ultérieurement, complète la propriété et offre un espace de stationnement ainsi qu'un espace de rangement supplémentaire. Techniquement, la maison est en bon état : le système de chauffage central de 2007, associé à des panneaux solaires thermiques et à une grande cuve de stockage, garantit un chauffage fiable et durable. Située en pleine nature, elle offre calme et tranquillité ainsi que de nombreuses possibilités de loisirs. De plus, toutes les commodités essentielles sont facilement accessibles. Cette maison bifamiliale allie espace, confort moderne et flexibilité d'aménagement dans un cadre attrayant. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße – Eberstadt**

## Détails des commodités

- 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 gedämmmt
- Zwei Kaminöfen (Wohnzimmer und Terrasse)
- Zwei Terrassen + Dachterrasse
- Zwei Markisen
- Garten in Feldrandlage
- Gewächshaus
- Sauna
- Garage mit elektrischem Gargagentor
- Idyllische Landschaft

**CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße 10 – Eberstadt**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten Infrastrukturen ermöglichen 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, Klingenhofer Straße“ und „Eberstadt, Siedlung“ mit nur 3 bis 4 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

**CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhofer Straße 1 – 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – 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)