

Eberstadt

# Spaziosa casa mono/bifamiliare con appartamento indipendente in posizione ai margini di un campo

Codice oggetto: 25188231



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 259 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 660 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188231	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 259 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Superficie linda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

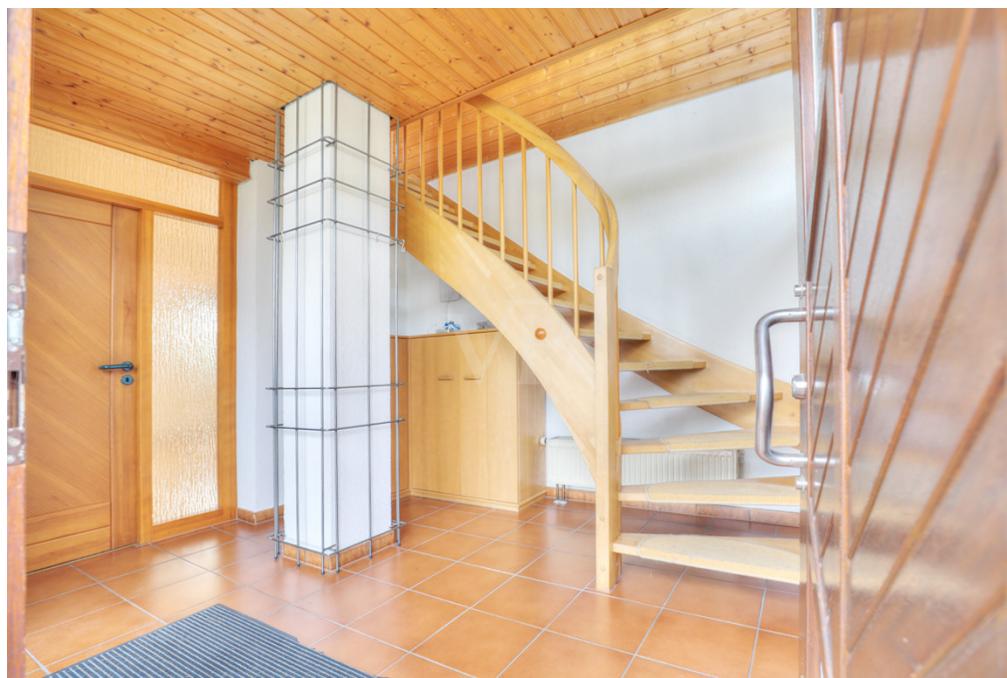
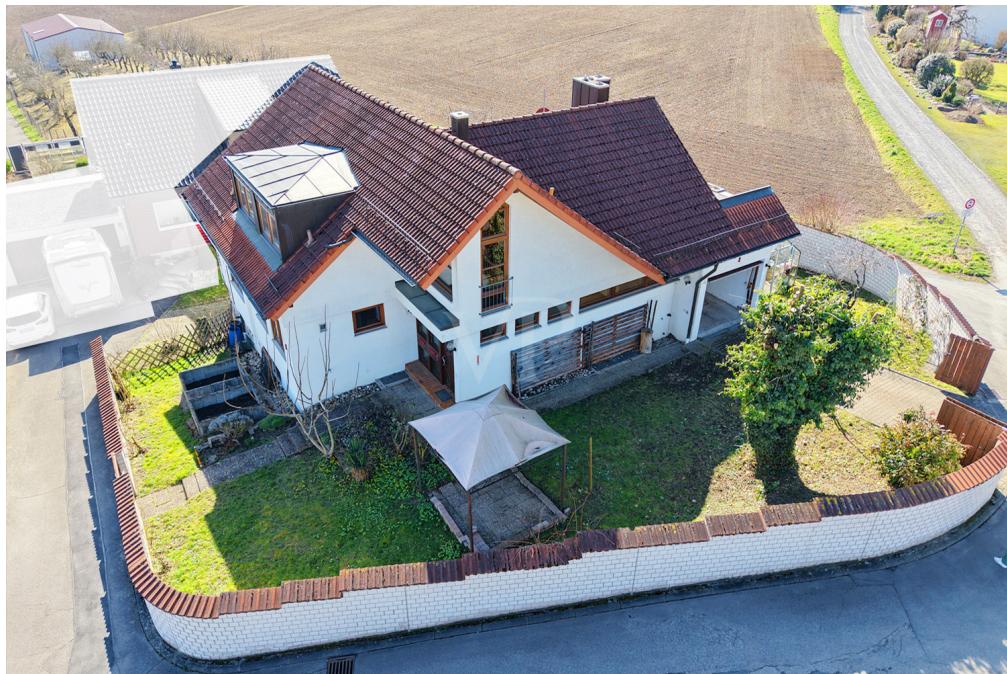
Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



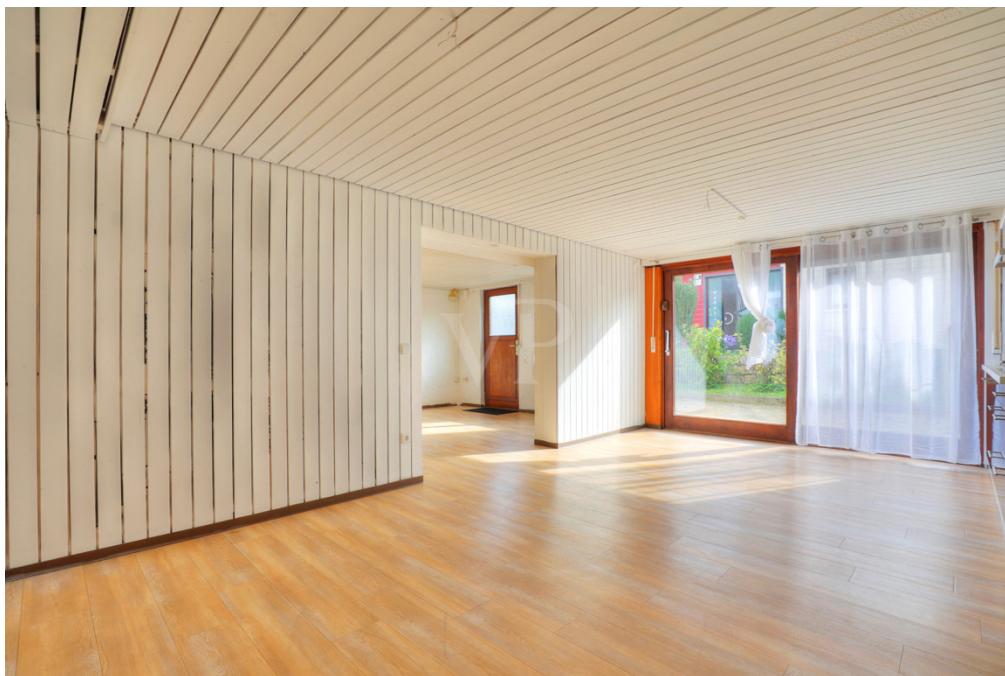
Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



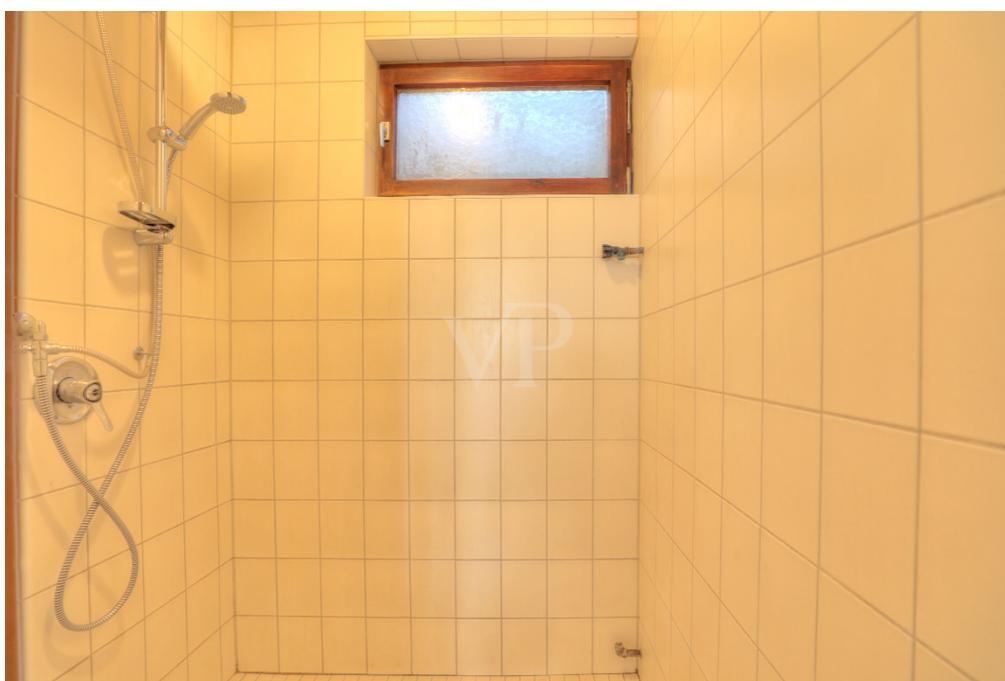
Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



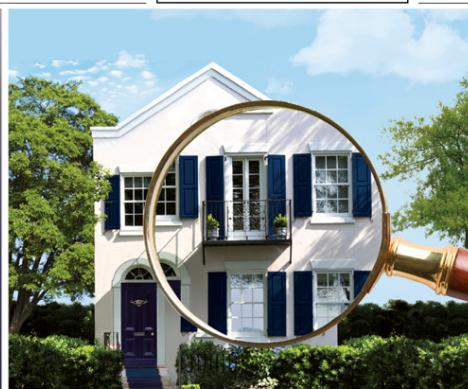
Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa coniuga una planimetria ben progettata, comfort moderni e un contesto naturale. Con circa 260 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre livelli e un terreno di circa 660 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampio spazio per la famiglia, gli ospiti o anche per chi lavora da casa. La casa è stata ampiamente ristrutturata negli ultimi anni ed è in ottime condizioni. La planimetria comprende un totale di 10 stanze, di cui 6 camere da letto con opzioni di utilizzo versatili. Tre bagni, uno per ogni appartamento, garantiscono comfort e funzionalità nella vita quotidiana. Un vero vantaggio è l'appartamento indipendente, ideale come suite per gli ospiti, ufficio o unità abitativa separata. Due cucine completamente attrezzate offrono eccellenti servizi per chi ama cucinare o desidera organizzare la cucina su due livelli. È anche possibile aggiungere facilmente un'altra cucina al piano superiore, poiché gli allacciamenti necessari sono già presenti. Gli spazi esterni sono altrettanto impressionanti: un'ampia terrazza e una spaziosa terrazza sul tetto al piano superiore estendono lo spazio abitativo nel verde circostante con una splendida vista panoramica. La terrazza è dotata di una grande tenda da sole e invita a soffermarsi all'aperto. Il giardino ben curato, completo di serra e camino esterno, offre ampio spazio agli amanti del giardinaggio e momenti di relax immersi nella natura. La soffitta/piano superiore è stata ristrutturata e isolata nel 1990. La casa vanta anche caratteristiche tecniche di rilievo. L'impianto di riscaldamento è stato modernizzato nel 2007 e la caldaia è stata sostituita nel 2025. Un impianto solare termico del 2008 con un grande serbatoio di accumulo per l'acqua calda sanitaria garantisce una produzione di acqua calda ecologica. Finestre di sicurezza di alta qualità e un sistema di allarme aumentano la sicurezza e contribuiscono al valore a lungo termine dell'immobile. Una sauna integrata nel seminterrato, allo stesso livello del nostro appartamento separato, offre ulteriore relax. Un ampio garage offre spazio per veicoli o un'officina. Una porta da garage elettrica è già installata. La posizione tranquilla ai margini dei campi promette privacy e tranquillità, pur offrendo un comodo accesso al centro città e a tutti i servizi essenziali. In breve: una casa progettata con cura, tenuta in modo impeccabile e con numerosi extra, ideale per famiglie o per una vita multigenerazionale. Convincetevi di persona durante una visita: questa casa vi stupirà!

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Tutto sulla posizione

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 einen 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.

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25188231 - 74246 Eberstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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