

Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

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

Codice oggetto: 25188331



[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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – 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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25188331    |
| Superficie netta    | ca. 259 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 10          |
| Camere da letto     | 6           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1972        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                    |                                                                                                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 695.000 EUR                                                                                       |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 2025                                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 36 m²                                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 73.80 kWh/m²a                       |
| 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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà



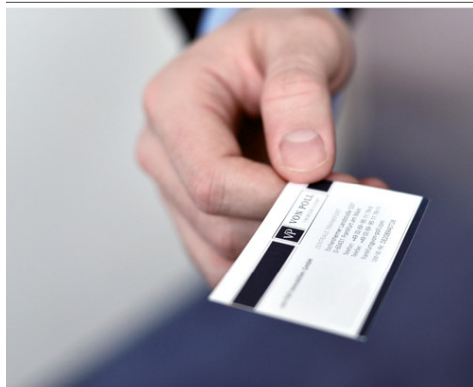
Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – 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: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

## Una prima impressione

Benvenuti in questa graziosa casa bifamiliare con appartamento indipendente, situata in una posizione privilegiata ai margini di un campo. Con un'ampia superficie abitabile di circa 259 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 660 m<sup>2</sup>, offre molteplici possibilità abitative. Costruita originariamente nel 1972, la proprietà è stata costantemente sottoposta a manutenzione e parzialmente modernizzata, l'ultima delle quali nel 2025 con l'installazione di una nuova caldaia per l'impianto di riscaldamento. La proprietà vanta una planimetria ben progettata, con un totale di dieci stanze, di cui sei camere da letto, che consente opzioni di progettazione flessibili: dalla convivenza multigenerazionale alla combinazione di vita e lavoro su due livelli. Tre bagni, uno per piano, offrono ampio comfort e privacy a tutti i residenti. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno al piano terra, dotata di un'accogliente stufa a legna che offre un piacevole tepore, soprattutto nelle giornate più fresche. La cucina attrezzata con dispensa adiacente soddisfa i più elevati standard di funzionalità e design. Anche l'appartamento all'ultimo piano può essere dotato di una nuova cucina; tutti gli allacciamenti necessari sono già presenti. La mansarda è stata completamente ristrutturata nel 1990, isolata termicamente e dotata di finestre di sicurezza. I soffitti alti creano una sensazione di spaziosità. Un sistema di allarme Abus garantisce ulteriore sicurezza. Un punto di forza particolare è l'appartamento indipendente al piano seminterrato, ideale come unità abitativa separata per ospiti, familiari o per affitti. Qui, i residenti beneficiano di opzioni di vita indipendenti pur rimanendo vicini alla casa principale. L'appartamento dispone già di una cucina ed è pronto per essere occupato immediatamente o affittato. Il bagno, originariamente utilizzato come parte della zona sauna, ora può essere utilizzato anche da un residente dell'appartamento. La casa vanta un totale di tre aree esterne: due terrazze, una delle quali con stufa a legna e tenda da sole, e una terrazza sul tetto con ampia vista sui dintorni. Il giardino confina direttamente con i campi e offre non solo ampi spazi verdi, ma anche una serra per gli amanti del giardinaggio. Una sauna invita al relax nelle giornate più tranquille. Il garage con porta elettrica, aggiunto successivamente, completa la proprietà e offre un posto auto e ulteriore spazio di stoccaggio. Dal punto di vista tecnico, la casa è in buone condizioni: l'impianto di riscaldamento centralizzato del 2007, abbinato a pannelli solari termici e a un ampio serbatoio di accumulo, garantisce un approvvigionamento termico affidabile e sostenibile. La posizione immersa nella natura offre pace e tranquillità, nonché numerose opportunità ricreative. Allo stesso tempo, tutte le infrastrutture essenziali sono facilmente raggiungibili. Questa casa bifamiliare coniuga ampi spazi, comfort abitativo moderno e flessibilità d'uso in un contesto gradevole. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare l'immobile e a scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

**Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – 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.

Codice oggetto: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – 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)