

Eberstadt

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage

CODE DU BIEN: 24188154

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10 2023

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.900 MAKR

GÜLTIG BIS: 06/23

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 766.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 659 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188154 - 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: 24188154 - 74246 Eberstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188154
Surface habitable	ca. 258 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	11
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	766.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188154 - 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: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Une première impression

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Randlage und toller Aussicht. Dieses geräumige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1990 / 2007 modernisiert, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Das Haus befindet sich auf einem ca. 659 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit insgesamt 11 Zimmern ausreichend Platz für eine Familie. Im Inneren des Hauses finden Sie 6 Schlafzimmer, 3 Badezimmer und eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang sowie einer eigenen Terrasse. Das gedämmte Dachgeschoss wurde im Jahr 1990 ausgebaut und verfügt über eine Solarthermie mit großem Wasserspeicher. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, während Sicherheitsfenster für zusätzliche Sicherheit und Ruhe sorgen. Ein Kaminofen im Innen- und Außenbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Das Haus besticht durch seine Feldrandlage, die einen unverbauten Blick auf die Natur und atemberaubende Sonnenuntergänge bietet. Die Südausrichtung des Gartens und die Sonnenterrasse laden dazu ein, die Sonne zu genießen und Zeit im Freien zu verbringen. Ein Gewächshaus rundet das Angebot für alle Hobbygärtner ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als modernes und komfortables Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare geeignet ist, die die Natur und die Ruhe schätzen. Die gute Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

CODE DU BIEN: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Détails des commodités

- Zwei Einbauküchen
- Badezimmer inklusive Badewanne und Dusche
- Zwei Duschbäder
- Zwei Terrassen + Dachterrasse
- zwei Markisen
- Garten
- Gewächshaus
- Garage
- Dach gedämmt
- Kaminofen
- Kaminofen draußen
- Solarthermie plus großer Wasserspeicher
- Sauna

**CODE DU BIEN: 24188154 - 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: 24188154 - 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: 24188154 - 74246 Eberstadt

## Contact

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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