Eberstadt

Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage

CODE DU BIEN: 25188231

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 259 m^2 • **PIÈCES:** 10 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 660 m^2

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	2007
État de la propriété	Modernisé
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 énergétiquew 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

CODE DU BIEN: 25188231 - 74246 Eberstadt

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | 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

Dieses großzügige Zuhause vereint durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine naturnahe Lage. Auf ca. 260 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohn-Ebenen und einem Grundstück von rund 660 m² bietet die Immobilie jede Menge Platz für Familie, Gäste oder auch das Arbeiten von zu Hause. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Der Grundriss umfasst insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer –eines für jede Wohnung– sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Ein echtes Plus ist die Einliegerwohnung, die sich ideal als Gästebereich, Homeoffice oder als separate Wohneinheit nutzen lässt. Zwei voll ausgestattete Einbauküchen bieten hervorragende Bedingungen für alle, die gerne kochen – oder das Kochen auf zwei Ebenen organisieren möchten. Eine weitere Küche im Obergeschoss ist auch ohne Problem möglich. Die nötigen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Außenbereiche lassen ebenfalls keine Wünsche offen: Eine große Terrasse sowie eine großzügige Dachterrasse im Obergeschoss, erweitern den Wohnraum ins Grüne mit tollem Weitblick. Die Terrasse ist mit einer großen Markise ausgestattet und lädt zum Verweilen im Freien ein. Der gepflegte Garten mit Gewächshaus und Kaminofen im Außenbereich bietet viel Raum für Hobbygärtner und entspannte Stunden im Grünen.

Bereits 1990 wurde das Dach- / Obergeschoss ausgebaut und zusätzlich gedämmt. Auch technisch überzeugt das Haus. Die Heizungsanlage wurde 2007 modernisiert, der Brenner 2025 erneuert. Eine Solarthermieanlage von 2008 mit großem Warmwasserspeicher unterstützt die Warmwasserbereitung umweltfreundlich. Hochwertige Sicherheitsfenster, sowie eine Alarmanlage erhöhen den Schutz und tragen zur Wertbeständigkeit bei.

Für zusätzliche Entspannung sorgt eine integrierte Sauna im Souterrain, auf gleicher Ebene wie unsere Einliegerwohnung. Eine große Garage bietet Platz für Fahrzeuge oder eine Werkstatt. Ein elektrisches Garagentor steht auch schon zur Verfügung.
Die ruhige Feldrandlage verspricht Privatsphäre und Erholung, bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Fazit:

Ein durchdachtes, top gepflegtes Haus mit vielen Extras, ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – dieses Haus wird Sie begeistern!

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 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.

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/(m²*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

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

www.von-poll.com