Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und traumhaftem Ausblick

CODE DU BIEN: 25188064

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 186,94 m² • **PIÈCES:** 5.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 565 m²

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- 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: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188064
Surface habitable	ca. 186,94 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1989
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	153.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

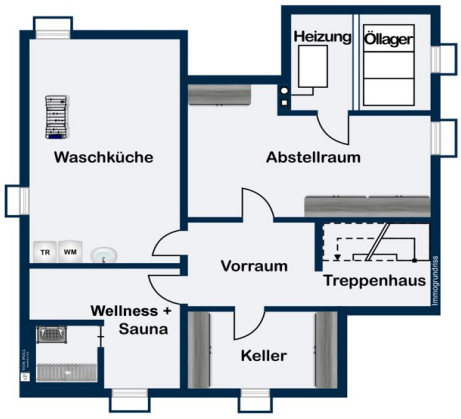
T.: 07131 - 12 32 46 0

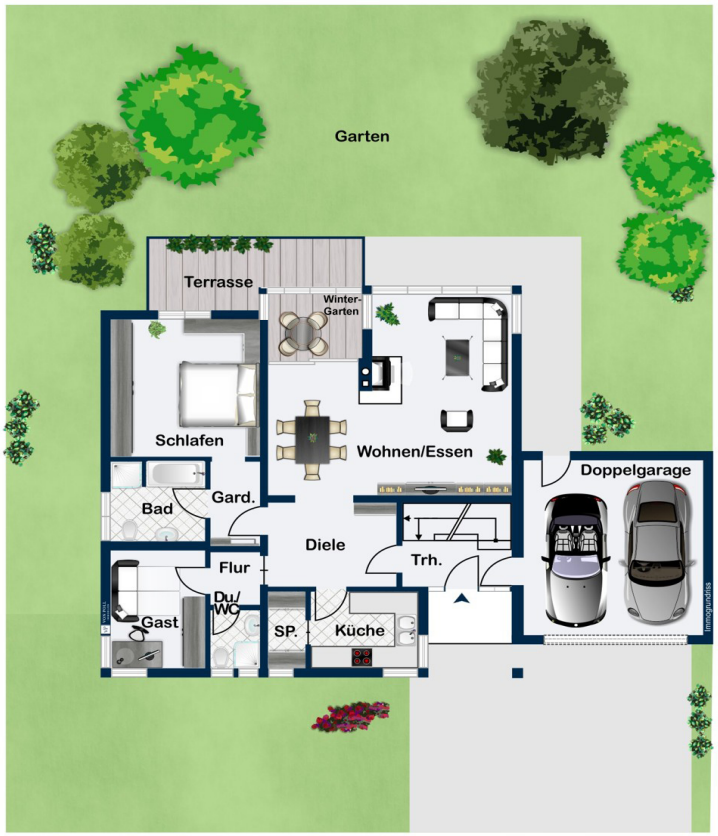
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

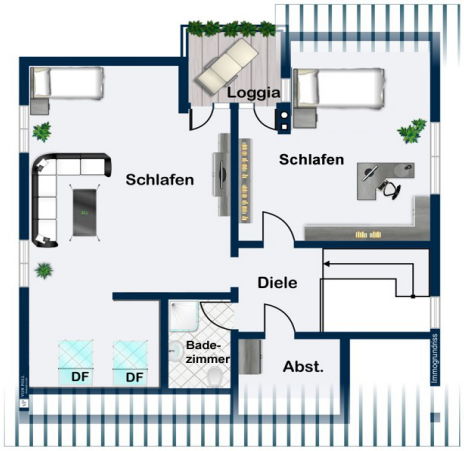
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

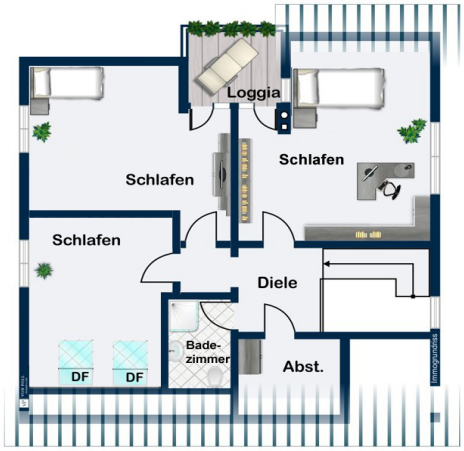
CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Plans d'étage




Garten
Terrasse
Winter-
Garten
Schlafen
Wohnen/Essen
Doppelgarage
Bad
Gard.
Diele
Trh.
Flur
Du/
WC
Gast
SP.
Küche


Loggia
Schlafen
Schlafen
Diele
Bade-
zimmer
Abst.
DF
DF



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: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Une première impression

Das gepflegte Einfamilienhaus finden Sie im naturnahen Ilsfelder Ortsteil Auenstein. Es bietet ideale Voraussetzungen, ein entspanntes und barrierefreies Wohnen umzusetzen. Zwei vollwertige und eigenständig nutzbare Wohn-Ebenen schaffen viel Raum für jeweils eigene Privatsphären. Auf einem ca. 565?m² großen Grundstück, erstreckt sich die im Jahr 1989 erbaute Immobilie über rund 186?m² Gesamt-Wohnfläche, sowie über zusätzliche ca. 102?m² Nutzfläche im Untergeschoss – perfekt für Familien, Paare oder Eigennutzer, die auf Sicht Wohnraum für optional weitere Bewohner verfügbar haben möchten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Flur mit angenehmer Raumwirkung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht durch seine offene Gestaltung sowie den gemütlichen Kamin – ideal für entspannte Stunden in der kälteren Jahreszeit. Der angrenzende kleine Wintergarten führt direkt auf die sonnige Südterrasse. Hier genießen Sie Ihre Gartenidylle auf zwei Ebenen – ein Paradies für Sonnenliebhaber, Familien und Hobbygärtner.
Die geräumige Küche mit separater Speisekammer bietet reichlich Stauraum und Platz für gemeinsames Kochen. Ein angrenzendes Gästezimmer mit eigenem Duschbad eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Schlafzimmer im Erdgeschoss überzeugt mit Gartenausblick und direktem Zugang zum großen Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres helles Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia – einem geschützten Rückzugsort mit traumhaftem Blick über die umliegende Landschaft. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, eine praktische Abstellkammer sowie einen rund 42?m² großen, noch individuell gestaltbaren Raum – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt.

Ein echtes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Ihr eigener Wellnessbereich mit hochwertiger Sauna, Whirlpool und großer Dusche.
Darüber hinaus bietet das Haus einen großen Hauswirtschaftsraum, eine flexible Werkstattfläche sowie den klassischen Heiz- und Lagerraum (Öl-Zentralheizung).

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie einem zweiten Ausgang in den Garten – komfortabel und durchdacht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Détails des commodités

- Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Einbauküche mit Speisekammer
- 3x Sanitär
- 4x Schlafzimmer
- Wintergarten mit angrenzender Terrasse (Südausrichtung)
- Sonniger Garten (Südausrichtung)
- Loggia (Südausrichtung)
- Keller
- Werkstatt
- Waschküche
- Wellnessbereich (Sauna, Whirlpool Badewanne, große Dusche)
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus + in den Garten

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet, im Ortsteil Auenstein, zugehörig zur Gemeinde Ilsfeld, mit ca. 5.700 Einwohnern und der kommunalen Heimat des Ortsteils.
Eingebettet in eine reizvolle Landschaft, befindet sich der Ort im Mündungsdreieck von Abstetter Bach und Schozach. Die abwechslungsreiche Umgebung mit Flussauen, Weinbergen und bewaldeten Höhenzügen bietet hohen Erholungswert und prägt das attraktive Ortsbild. Bereits nach wenigen Schritten erreicht man die angrenzenden Weinberge.

Ostwärts erstrecken sich die neueren Wohnlagen am Fuß der südlichen Löwensteiner Berge – ein beliebtes Wohngebiet mit direktem Zugang zur Natur. An den höher gelegenen Hängen wird traditionell Wein angebaut, während im Ortskern historische Strukturen erhalten geblieben sind.

Die Weiler Helfenberg und Abstetterhof – beide etwa zwei Kilometer entfernt – gehören zur Gemarkung Auenstein. Richtung Nordosten grenzt der Ort an Abstatt, dessen Infrastruktur die Versorgung zusätzlich ergänzt. Durch die Nähe zur Autobahn A81 ist eine hervorragende Anbindung an die Städte Heilbronn (ca. 15 Minuten), Ludwigsburg (ca. 25 Minuten) und Stuttgart (ca. 35 Minuten) gegeben.

Trotz der naturnahen Lage, bietet Auenstein eine gut ausgebaute Infrastruktur: In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Bäckerei, kleinere Läden sowie ein Hofladen mit regionalen Produkten. Supermärkte, Drogerien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Ilsfeld-Zentrum und Abstatt – jeweils rund zwei Kilometer entfernt – bequem erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist das Bildungsangebot: Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort. Realschulen und Gymnasien sind in Ilsfeld, Abstatt sowie im nahegelegenen Heilbronn angesiedelt. Das Gymnasium in Beilstein ist nur etwa 3,7 Kilometer entfernt und somit schnell erreichbar. Ein Schulbus sorgt für eine verlässliche Verbindung zu den umliegenden Einrichtungen.

Die medizinische Versorgung ist durch eine hausärztliche Praxis im Ort abgedeckt. Ergänzend stehen in der Umgebung Facharztpraxen, Apotheken sowie ein medizinisches Versorgungszentrum zur Verfügung. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Heilbronn.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Buslinien verbinden Auenstein regelmäßig mit Ilsfeld, Abstatt und Heilbronn, sodass sowohl Alltagswege als auch Pendelstrecken bequem zurückgelegt werden können.

Auenstein vereint naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur – eine attraktive Kombination für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 153.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

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