

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und traumhaftem Ausblick

Objektnummer: 25188064



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



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 565 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25188064                  |
| Wohnfläche   | ca. 186,94 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5.5                       |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1989                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                                                                 |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Bauweise    | Massiv                                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergieverbrauch         | 153.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.06.2035  | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie





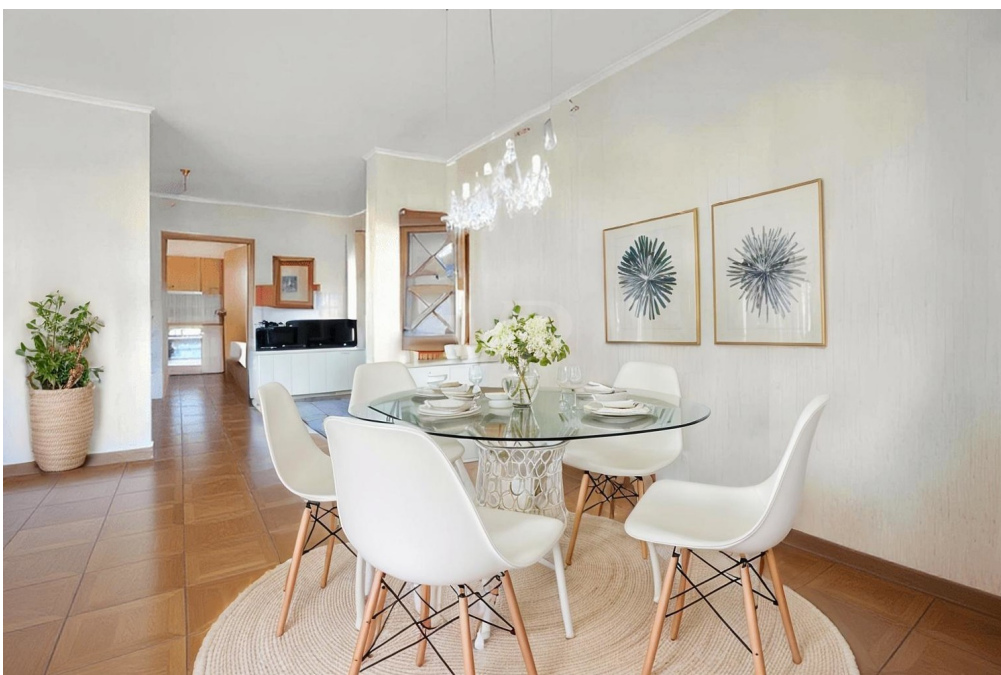
Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



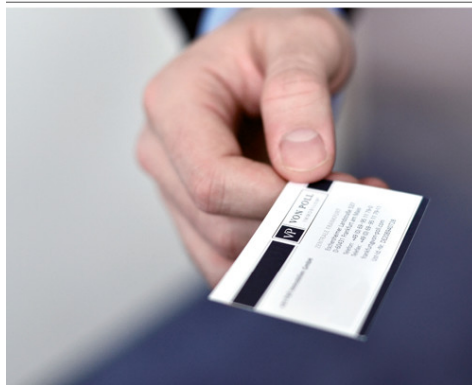


Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

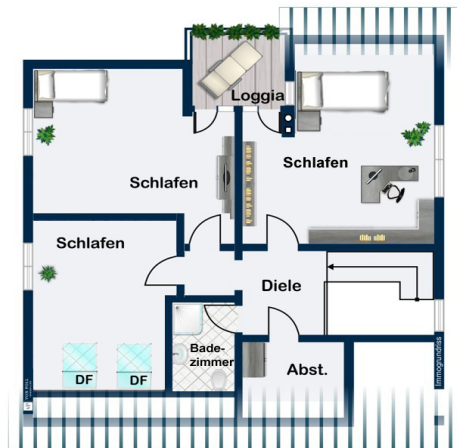
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Ein erster Eindruck

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?m<sup>2</sup> großen Grundstück, erstreckt sich die im Jahr 1989 erbaute Immobilie über rund 186?m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche, sowie über zusätzliche ca. 102?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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!



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Ausstattung und Details

- Offener Wohn-/Essbereich
- Einbauküche mit Speisekammer mit Kamin
- 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

Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 153.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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