

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

# Ihr Zuhause mit Blick ins Grüne – großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25188264



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

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

Objektnummer: 25188264 - 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: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188264   |
| Wohnfläche   | ca. 186 m² |
| 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: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

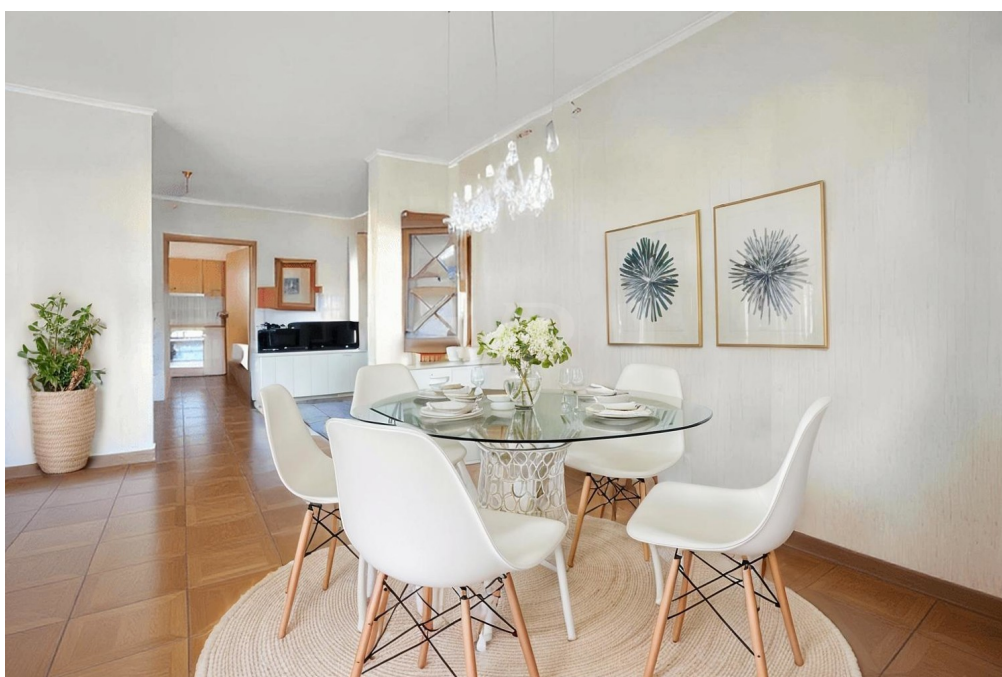
Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



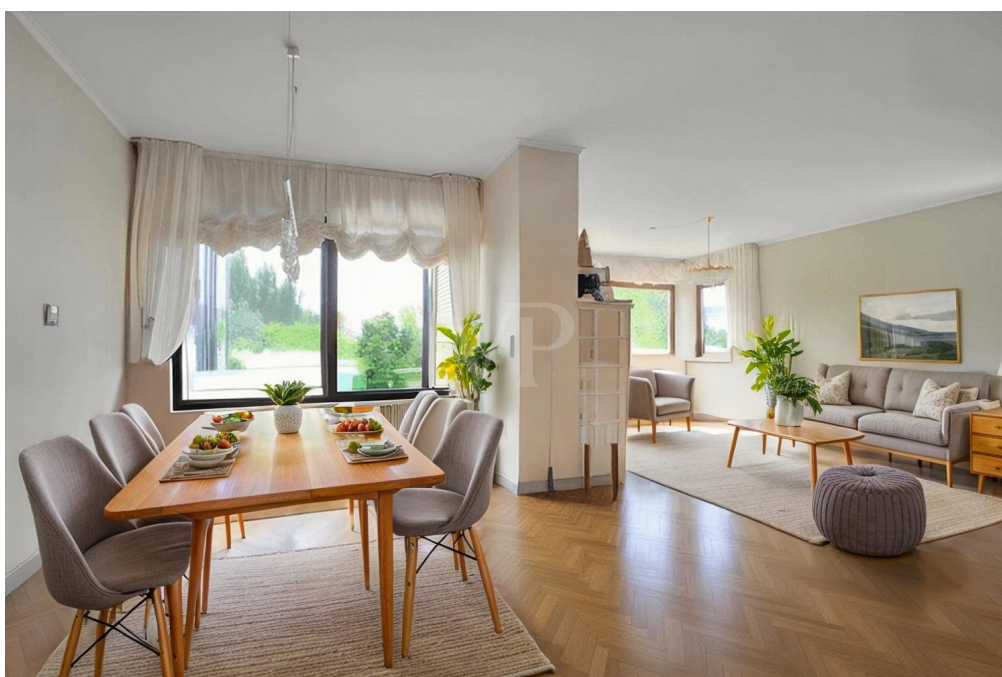
Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25188264 - 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®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

*www.von-poll.com*



**Capital**

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10-2004

**Top-Makler Heilbronn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: EB IMstar  
in Zusammenarbeit mit

© 2004 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 | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 25188264 - 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: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in idyllischer und ruhiger Lage des Ilsfelder Ortsteils Auenstein – ideal für alle, die Ruhe, Naturverbundenheit und Raum zur Entfaltung suchen. Mit rund 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei vollwertigen Ebenen und einem 565 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus reichlich Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder anspruchsvolle Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein offenes Wohngefühl. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie den gemütlichen Kaminofen – perfekt für entspannte Stunden in der kälteren Jahreszeit. Der angrenzende Wintergarten mit direktem Terrassenzugang öffnet den Wohnraum harmonisch zur Natur und lädt zu sonnigen Frühstücken oder gemütlichen Abenden ein.

Die gut ausgestattete Küche verfügt über eine separate Speisekammer und bietet genügend Arbeitsfläche für gemeinsames Kochen. Ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad im Erdgeschoss lässt sich flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie über einen Ausblick ins Grüne.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Loggia – ein wunderbarer Rückzugsort mit Blick über die Weinberge. Dazu kommen ein weiteres Tageslichtbad, ein Abstellraum sowie ein vielseitig nutzbarer, individuell gestaltbarer Raum mit ca. 42 m<sup>2</sup>, der viele Nutzungsmöglichkeiten eröffnet (z. B. als Atelier, Gästeappartement oder Spielzimmer).

Ein besonderes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Der private Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und großer Dusche verwandelt Ihr Zuhause in eine Erholungsoase. Ergänzend befinden sich dort eine großzügige Waschküche, eine Werkstatt sowie der Heiz- und Lagerraum.

Abgerundet wird dieses durchdachte Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Haus- und Gartenzugang – ein weiterer funktionaler Vorteil im Alltag.

Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Ausstattung und Details

- Wellnessbereich mit Sauna & Whirlpool
- Zwei Wohn-Ebenen mit eigener Privatsphäre
- Südterrasse & sonniger Garten
- Wintergarten mit angrenzender Terrasse (Südausrichtung)
- Loggia (Südausrichtung)
- Offener Wohn-/Essbereich
- Einbauküche mit Speisekammer mit Kamin
- Drei Bäder
- Vier Schlafzimmer, variabel nutzbar
- Waschküche und Werkstatt im Keller
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus + in den Garten

Objektnummer: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung im Ilsfelder Ortsteil Auenstein – einem gewachsenen Wohngebiet mit rund 2.500 Einwohnern. Mit etwa 5.700 Einwohnern bildet Ilsfeld die kommunale Heimat des Ortsteils Auenstein.

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: 25188264 - 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: 25188264 - 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)