

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Your home with a view of the countryside – a spacious detached house in a quiet location

Property ID: 25188264



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 565 m²

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

At a glance

Property ID	25188264
Living Space	ca. 186 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1989
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	153.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1990

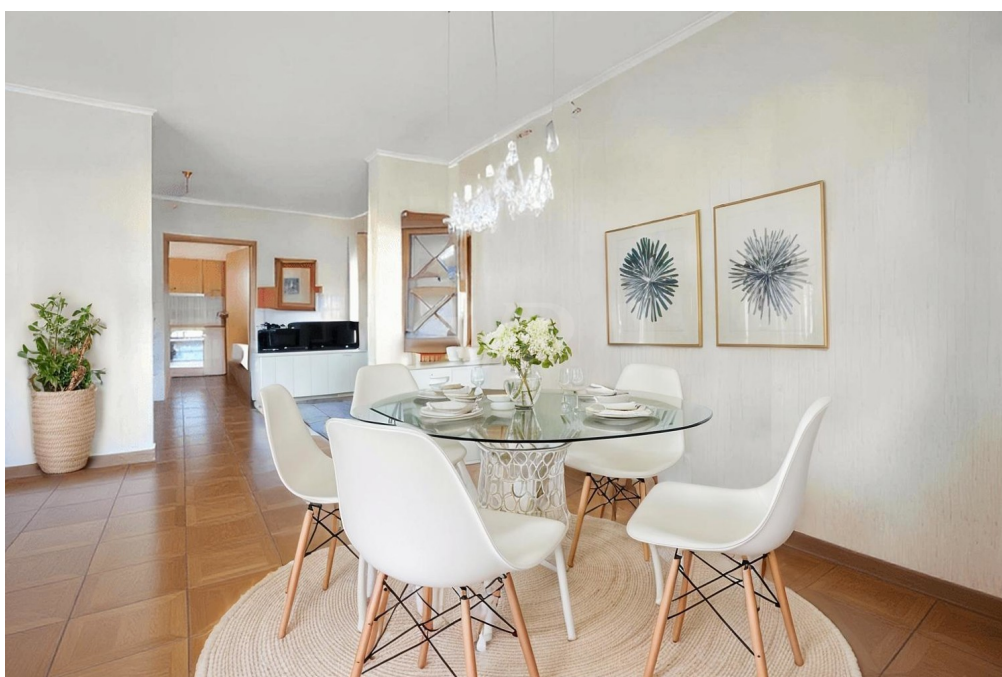
Property ID: 25188264 - 74360 Ilfeld / Auenstein – Ilfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property



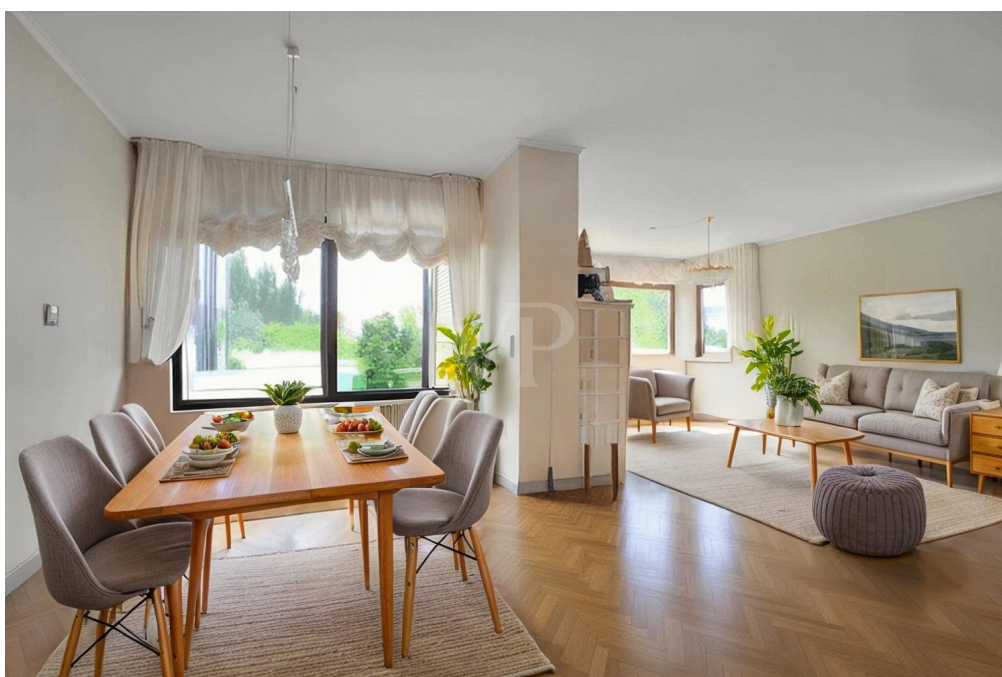
Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilfeld / Auenstein – Ilfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilfeld / Auenstein – Ilfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilfeld / Auenstein – Ilfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilfeld / Auenstein – Ilfeld

The property



Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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



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

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

A first impression

This well-maintained detached house is situated in an idyllic and quiet location in the Ilsfeld district of Auenstein – ideal for those seeking peace, a connection with nature, and ample space to grow. With approximately 186 m² of living space spread over two full levels and a 565 m² plot, the house offers plenty of room for families, multi-generational living, or discerning couples with the need for a home office. The spacious entrance hall immediately conveys a sense of openness. The light-filled living and dining area forms the heart of the house and impresses with its open design and cozy wood-burning stove – perfect for relaxing hours during the colder months. The adjoining conservatory with direct access to the terrace harmoniously connects the living space to nature and invites you to enjoy sunny breakfasts or cozy evenings. The well-equipped kitchen features a separate pantry and offers plenty of workspace for cooking together. A guest room with its own shower room on the ground floor can be flexibly used as a study, children's room, or guest room. The spacious master bedroom has direct access to the bright bathroom with bathtub and shower, as well as views of the surrounding greenery. The top floor offers another generously sized bedroom with direct access to the covered loggia – a wonderful retreat overlooking the vineyards. In addition, there is another bathroom with natural light, a storage room, and a versatile, customizable room of approximately 42 m², offering numerous possibilities (e.g., as a studio, guest apartment, or playroom). A special highlight is located in the basement: the private wellness area with sauna, whirlpool, and large shower transforms your home into a haven of relaxation. Also located there are a spacious laundry room, a workshop, and the boiler and storage room. This well-designed property is rounded off by a double garage with direct access to the house and garden – another practical advantage for everyday life.

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

All about the location

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.

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Other information

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.

Property ID: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com