

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Su hogar con vistas al campo: una espaciosa casa unifamiliar en una zona tranquila

Número de propiedad: 25188264



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186 m² • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m²

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25188264
Superficie habitable	ca. 186 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	10.06.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	153.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1990

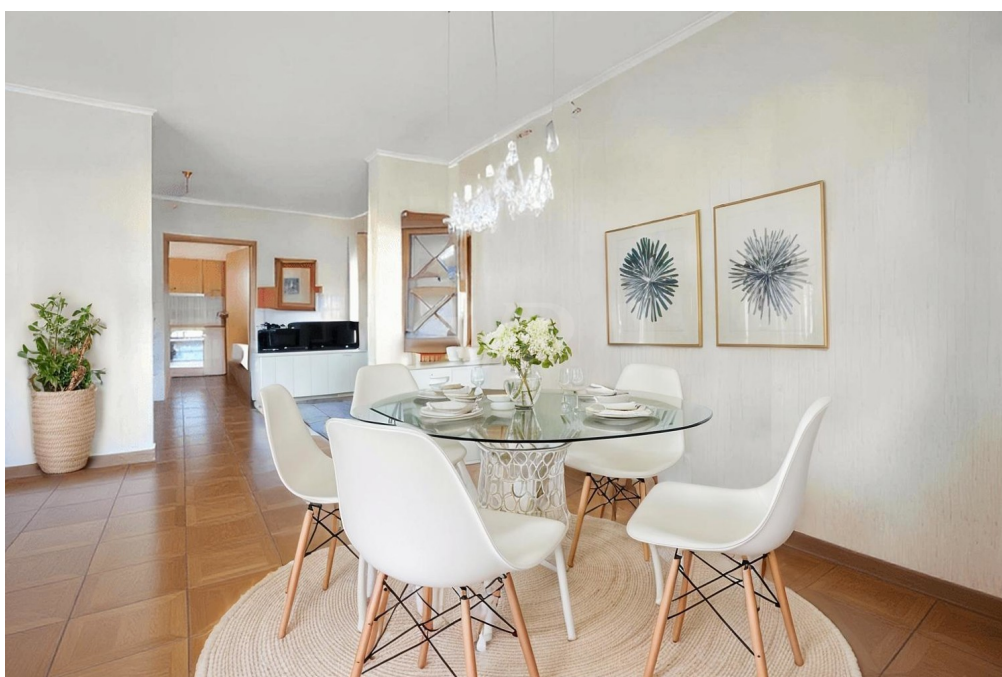
Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



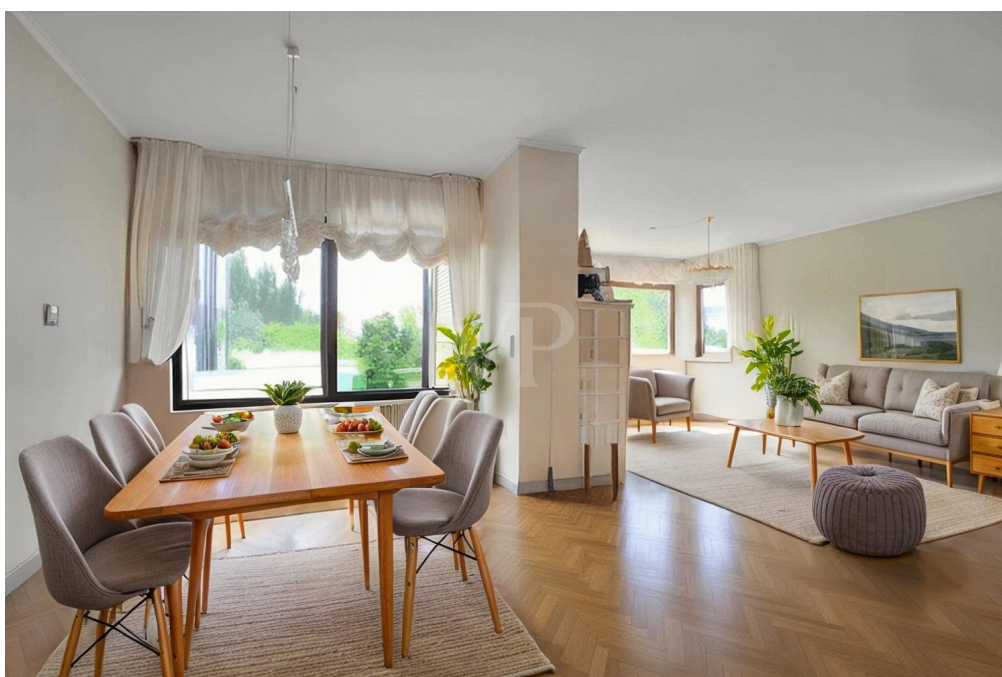
Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propiedad

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



von Poll Immobilien
auch in der
in der Lage
zu sein

**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

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar bien cuidada se encuentra en una ubicación idílica y tranquila en el distrito de Ilsfeld, en Auenstein, ideal para quienes buscan paz, conexión con la naturaleza y amplio espacio para crecer. Con aproximadamente 186 m² de superficie habitable distribuidos en dos plantas y una parcela de 565 m², la casa ofrece amplio espacio para familias, familias multigeneracionales o parejas exigentes que necesitan un despacho en casa. El espacioso recibidor transmite una sensación de amplitud. El luminoso salón-comedor es el corazón de la casa e impresiona por su diseño abierto y su acogedora estufa de leña, ideal para relajarse durante los meses más fríos. El invernadero contiguo, con acceso directo a la terraza, conecta armoniosamente el espacio con la naturaleza e invita a disfrutar de desayunos soleados o tardes acogedoras. La cocina, bien equipada, cuenta con una despensa independiente y ofrece amplio espacio de trabajo para cocinar juntos. Una habitación de invitados con baño privado en la planta baja puede utilizarse como estudio, habitación infantil o habitación de invitados. El espacioso dormitorio principal tiene acceso directo al luminoso baño con bañera y ducha, además de vistas a la vegetación circundante. La planta superior ofrece otro dormitorio de generosas dimensiones con acceso directo a la galería cubierta, un maravilloso refugio con vistas a los viñedos. Además, hay otro baño con luz natural, un trastero y una habitación versátil y personalizable de aproximadamente 42 m², que ofrece numerosas posibilidades (por ejemplo, como estudio, apartamento de invitados o sala de juegos). Una característica especial se encuentra en el sótano: la zona de bienestar privada con sauna, jacuzzi y una amplia ducha transforma su hogar en un remanso de paz. También se encuentran un amplio lavadero, un taller y la sala de calderas y trastero. Esta propiedad de elegante diseño se completa con un garaje doble con acceso directo a la casa y al jardín, otra ventaja práctica para el día a día.

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com