

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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>

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                   |

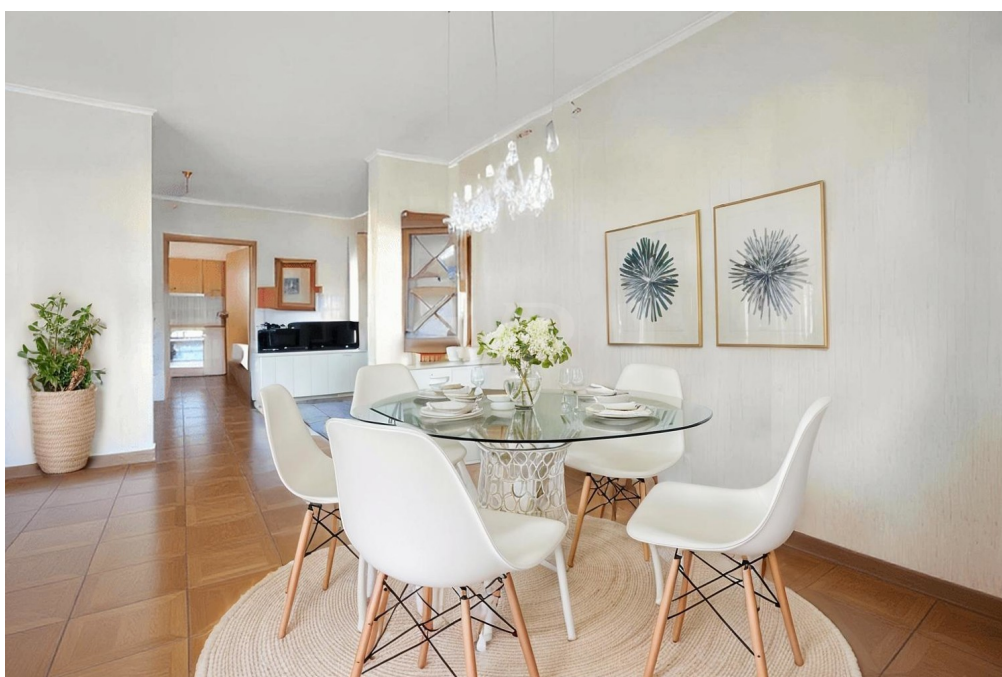
Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La propiedad



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

## La propiedad



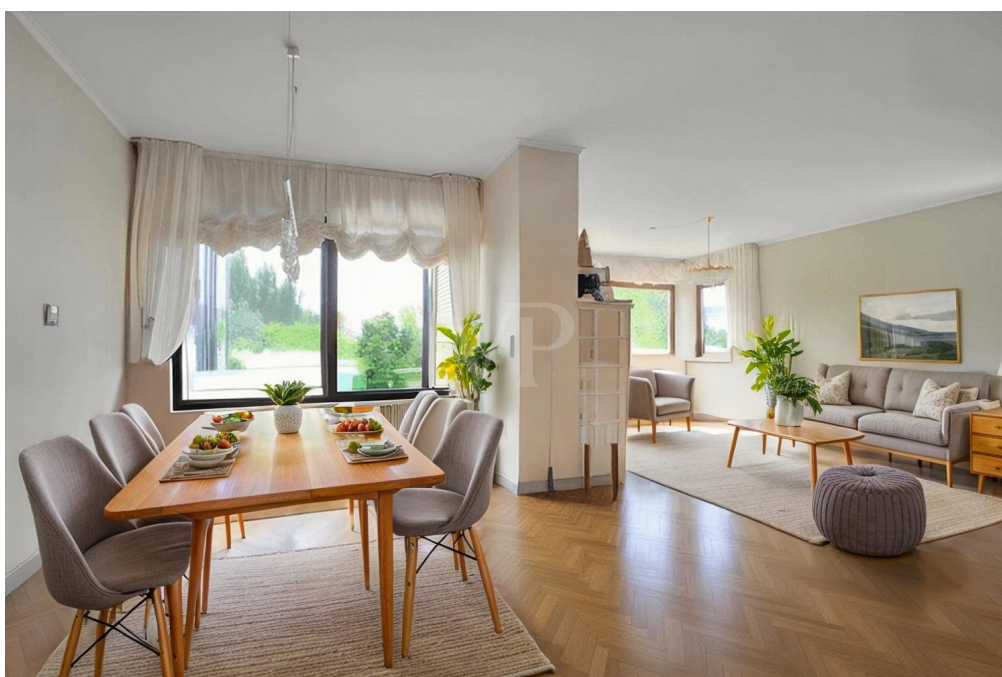
Número de propiedad: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## 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®)



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://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 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en dos plantas y una parcela de 565 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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