

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Votre maison avec vue sur la campagne – une maison individuelle spacieuse dans un endroit calme

CODE DU BIEN: 25188264



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 565 m²

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188264
Surface habitable	ca. 186 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1989
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	153.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

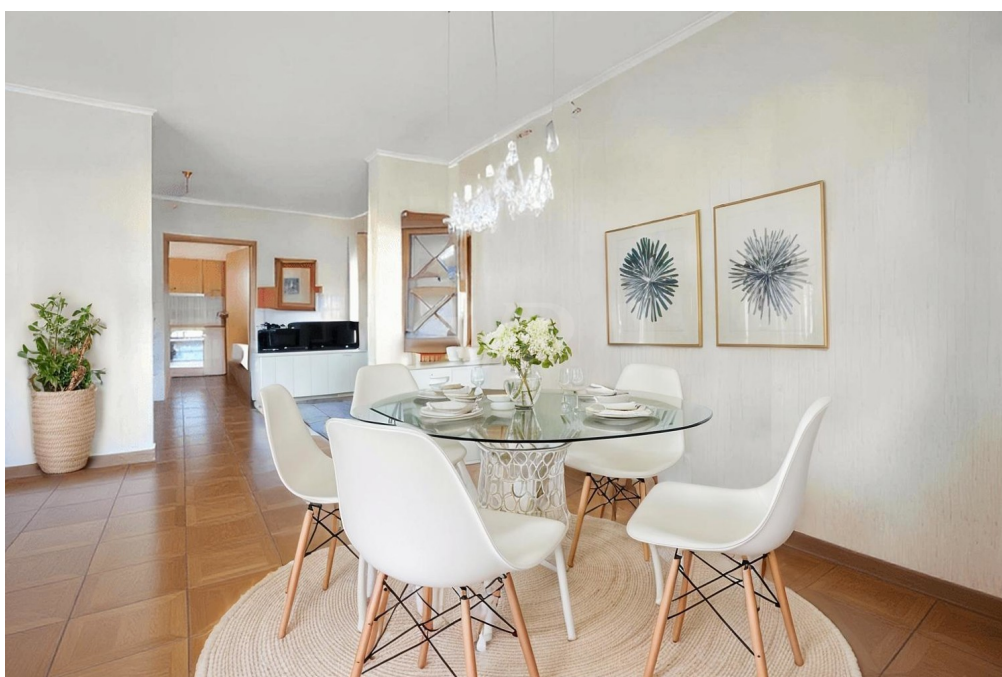
CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



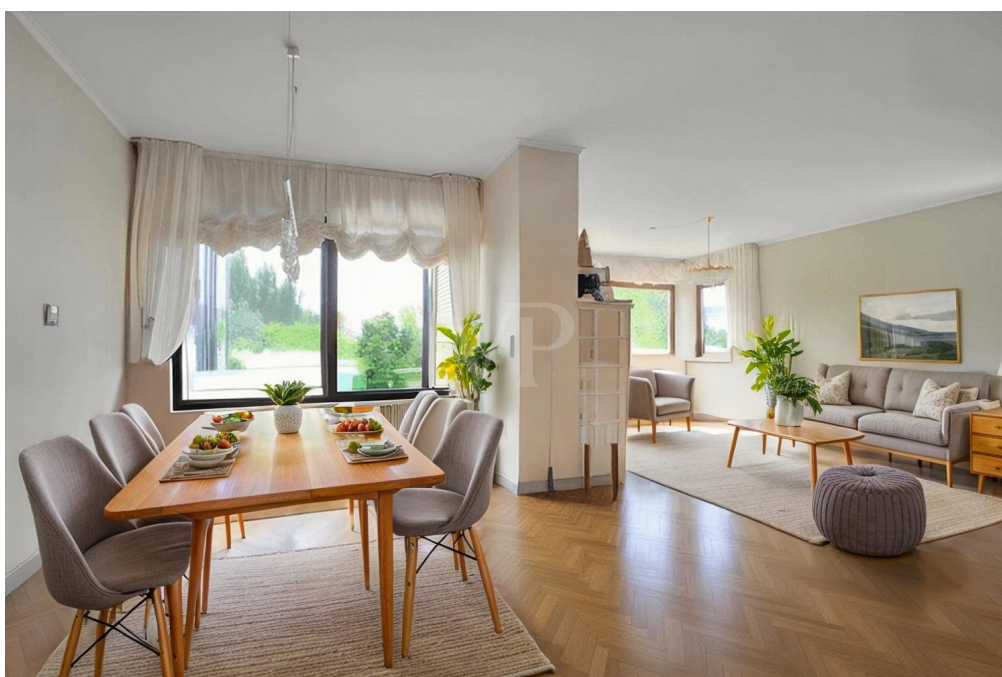
CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

La propriété

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 Region
in Tübingen und Ulm

**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

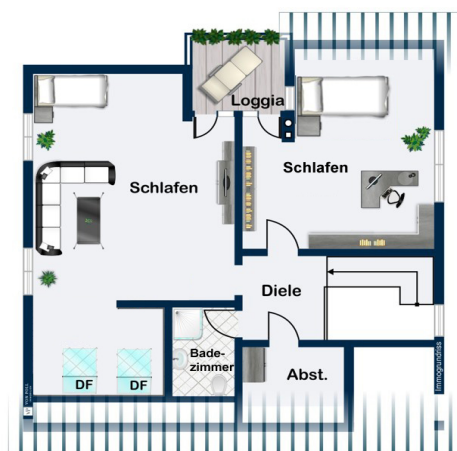
CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Une première impression

Cette maison individuelle, parfaitement entretenue, se situe dans un cadre idyllique et paisible du quartier d'Ilsfeld à Auenstein – un lieu idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité, un contact avec la nature et un espace généreux pour s'épanouir. Avec environ 186 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux et un terrain de 565 m², la maison offre un espace confortable pour les familles, les familles multigénérationnelles ou les couples exigeants souhaitant un bureau à domicile. Le hall d'entrée spacieux offre une impression d'ouverture immédiate. Le séjour/salle à manger lumineux constitue le cœur de la maison et séduit par son agencement ouvert et son poêle à bois chaleureux – parfait pour se détendre durant les mois les plus froids. La véranda attenante, avec accès direct à la terrasse, relie harmonieusement l'espace de vie à la nature et invite à savourer des petits-déjeuners ensoleillés ou des soirées douillettes. La cuisine bien équipée comprend un cellier séparé et offre un plan de travail généreux pour cuisiner ensemble. Une chambre d'amis avec salle de douche privative au rez-de-chaussée peut être aménagée en bureau, chambre d'enfant ou chambre d'amis. La spacieuse chambre principale bénéficie d'un accès direct à une salle de bains lumineuse avec baignoire et douche, et offre une vue imprenable sur la verdure environnante. À l'étage, une autre chambre de belles dimensions s'ouvre sur une loggia couverte, véritable havre de paix avec vue sur les vignes. On y trouve également une salle de bains baignée de lumière naturelle, un cellier et une pièce polyvalente et modulable d'environ 42 m², offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (studio, appartement d'amis, salle de jeux, etc.). Au sous-sol, un espace bien-être privatif avec sauna, jacuzzi et grande douche transforme la maison en un véritable havre de détente. On y trouve également une buanderie spacieuse, un atelier, ainsi qu'une chaufferie et un local de stockage. Cette propriété bien conçue est complétée par un garage double avec accès direct à la maison et au jardin, un atout pratique indéniable au quotidien.

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com