Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und traumhaftem Ausblick

VP azonosító: 25188064

VÉTELÁR: 0 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 186,94 m^2 • **SZOBÁK:** 5.5 • **FÖLDTERÜLET:** 565 m^2

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Áttekintés

VP azonosító	25188064
Hasznos lakótér	ca. 186,94 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1989
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs

Vételár	Érdeklodésre
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	153.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

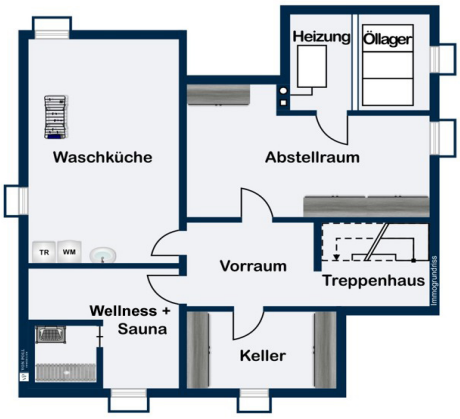
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

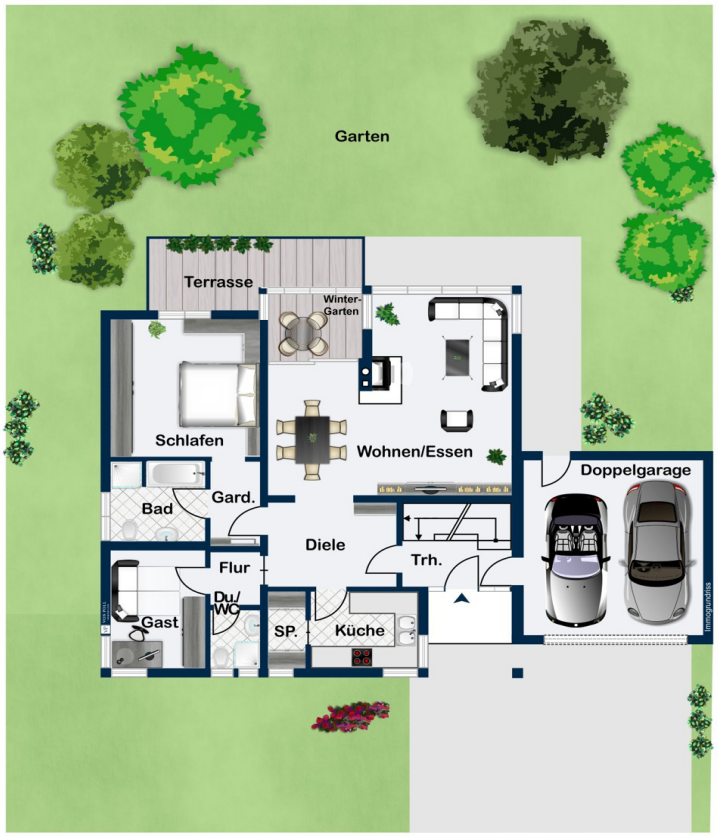
T.: 07131 - 12 32 46 0

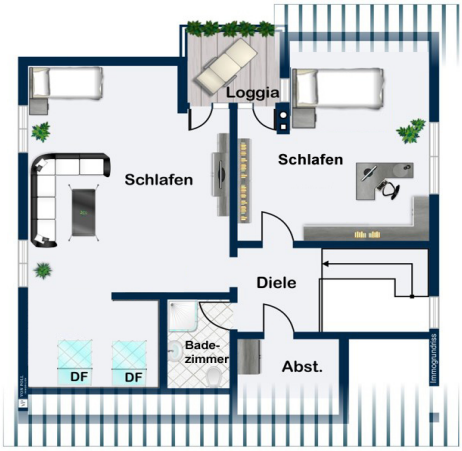
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

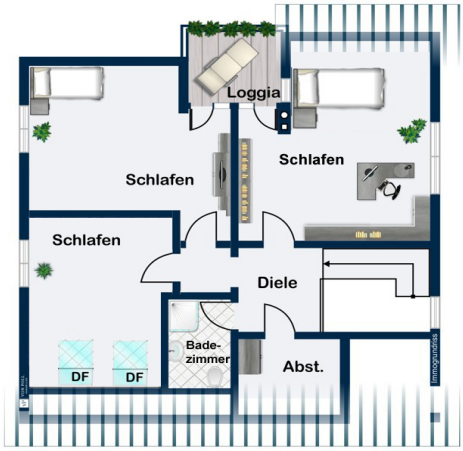
VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Alaprajzok




Garten
Terrasse
Winter-
Garten
Schlafen
Wohnen/Essen
Doppelgarage
Bad
Gard.
Diele
Trh.
Flur
Du/
WC
Gast
SP.
Küche


Loggia
Schlafen
Schlafen
Diele
Bade-
zimmer
Abst.
DF
DF



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az elso benyomás

Das gepflegte Einfamilienhaus finden Sie im naturnahen Ilsfelder Ortsteil Auenstein. Es bietet ideale Voraussetzungen, ein entspanntes und barrierefreies Wohnen umzusetzen. Zwei vollwertige und eigenständig nutzbare Wohn-Ebenen schaffen viel Raum für jeweils eigene Privatsphären. Auf einem ca. 565?m² großen Grundstück, erstreckt sich die im Jahr 1989 erbaute Immobilie über rund 186?m² Gesamt-Wohnfläche, sowie über zusätzliche ca. 102?m² Nutzfläche im Untergeschoss – perfekt für Familien, Paare oder Eigennutzer, die auf Sicht Wohnraum für optional weitere Bewohner verfügbar haben möchten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Flur mit angenehmer Raumwirkung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht durch seine offene Gestaltung sowie den gemütlichen Kamin – ideal für entspannte Stunden in der kälteren Jahreszeit. Der angrenzende kleine Wintergarten führt direkt auf die sonnige Südterrasse. Hier genießen Sie Ihre Gartenidylle auf zwei Ebenen – ein Paradies für Sonnenliebhaber, Familien und Hobbygärtner.
Die geräumige Küche mit separater Speisekammer bietet reichlich Stauraum und Platz für gemeinsames Kochen. Ein angrenzendes Gästezimmer mit eigenem Duschbad eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Schlafzimmer im Erdgeschoss überzeugt mit Gartenausblick und direktem Zugang zum großen Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres helles Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia – einem geschützten Rückzugsort mit traumhaftem Blick über die umliegende Landschaft. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, eine praktische Abstellkammer sowie einen rund 42?m² großen, noch individuell gestaltbaren Raum – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt.

Ein echtes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Ihr eigener Wellnessbereich mit hochwertiger Sauna, Whirlpool und großer Dusche.
Darüber hinaus bietet das Haus einen großen Hauswirtschaftsraum, eine flexible Werkstattfläche sowie den klassischen Heiz- und Lagerraum (Öl-Zentralheizung).

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie einem zweiten Ausgang in den Garten – komfortabel und durchdacht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Részletes felszereltség

- Offener Wohn-/Essbereich
- Einbauküche mit Speisekammer mit Kamin
- 3x Sanitär
- 4x Schlafzimmer
- Wintergarten mit angrenzender Terrasse (Südausrichtung)
- Sonniger Garten (Südausrichtung)
- Loggia (Südausrichtung)
- Keller
- Werkstatt
- Waschküche
- Wellnessbereich (Sauna, Whirlpool Badewanne, große Dusche)
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus + in den Garten

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Minden a helyszínrol

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet, im Ortsteil Auenstein, zugehörig zur Gemeinde Ilsfeld, mit ca. 5.700 Einwohnern und der kommunalen Heimat des Ortsteils.
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.

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com