

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Otthona vidéki kilátással – tágas, családi ház csendes helyen

VP azonosító: 25188264



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 565 m²

VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

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

VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Áttekintés

VP azonosító	25188264
Hasznos lakótér	ca. 186 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	Érdeklódésre
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: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.06.2035
Energiaforrás	Olaj

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

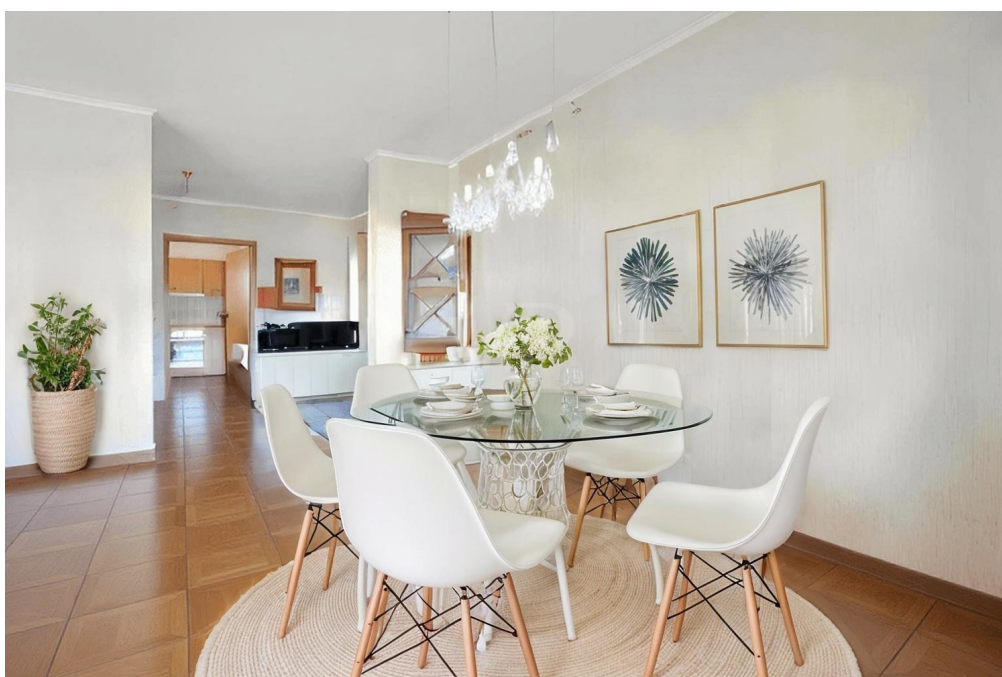
VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



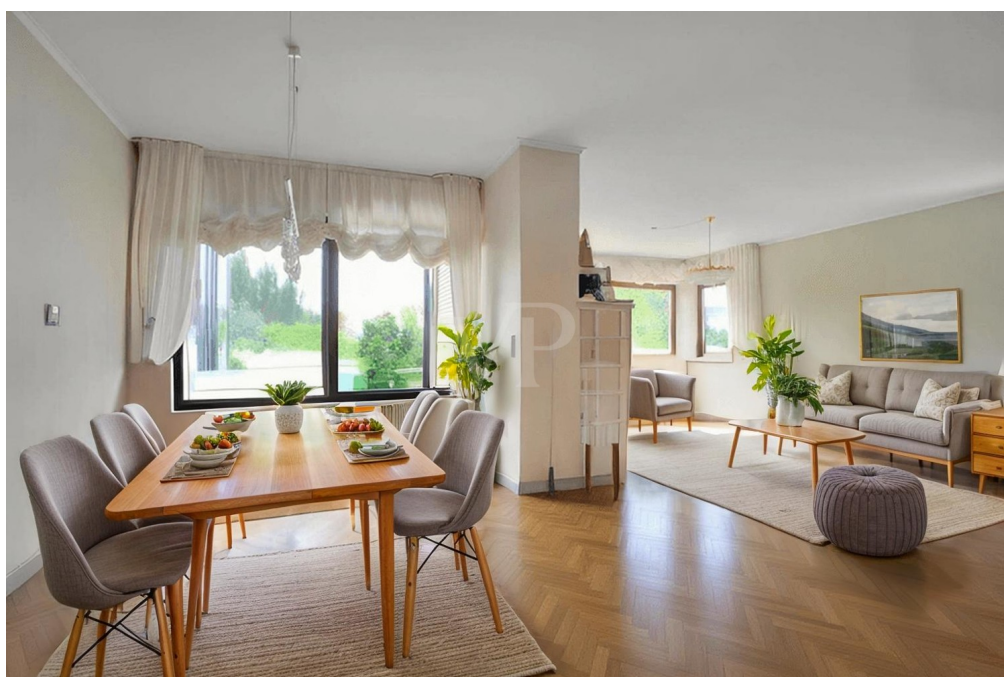
VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan



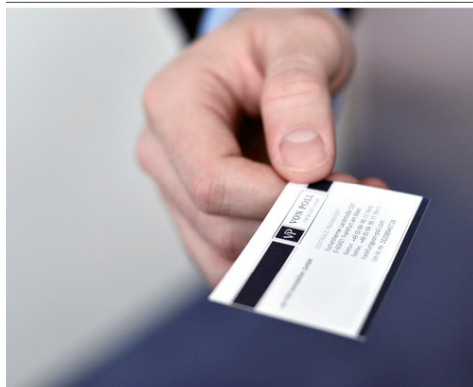
VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az ingatlan

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

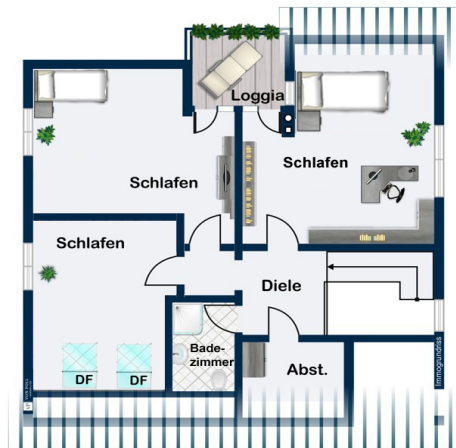
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház idilli és csendes helyen található Auenstein Ilsfeld kerületében – ideális azok számára, akik nyugalomra, a természettel való kapcsolatra és bőséges fejlődési térre vágnak. A két teljes szinten elosztott, körülbelül 186 m²-es lakótérrel és egy 565 m²-es telekkel a ház rengeteg helyet kínál családok, többgenerációs együttélés vagy igényes párok számára, akiknek otthoni irodára van szükségük. A tágas eloszoba azonnal a nyitottság érzetét kelti. A világos nappali és étkező alkotja a ház szívét, és nyitott kialakításával és hangulatos fatüzelésű kályhájával lenyugó – tökéletes a hidegebb hónapokban a pihentető órákhoz. A teraszra közvetlen kijáráttal rendelkező, szomszédos télikert harmonikusan összekapcsolja a lakóteret a természettel, és napsütéses reggelikre vagy hangulatos estékre csábít. A jól felszerelt konyhában külön kamra található, és rengeteg munkaterületet kínál a közös főzéshez. A földszinten található, saját zuhanyzós vendégszoba rugalmasan használható dolgozószobaként, gyermekszobaként vagy vendégszobaként. A tágas fő hálósobából közvetlenül be lehet jutni a világos, káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszobába, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldterületre. A legfelső emeleten egy másik tágas hálósoba található, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a fedett loggiára – egy csodálatos menedékhelyre, ahonnan kilátás nyílik a szoloültetvényekre. Ezen kívül található még egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, egy tárolóhelyiség, valamint egy sokoldalúan átalakítható, körülbelül 42 m²-es szoba, amely számos lehetőséget kínál (pl. stúdióként, vendéglakásként vagy játszósobaként). Az alagsorban különleges élményt nyújt a privát wellness-részleg szaunával, pezsgőfürdővel és nagy zuhanyzóval, amely otthonát a pihenés oázisává varázsolja. Emellett itt található egy tágas mosókonyha, egy műhely, valamint a kazán- és tárolóhelyiség. Ezt a jól megtervezett ingatlant egy dupla garázs teszi teljessé, ahonnan közvetlenül be lehet jutni a házba és a kertbe – ez egy újabb praktikus előny a mindennapi életben.

VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188264 - 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: 25188264 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com