

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La tua casa con vista sulla campagna: una spaziosa casa indipendente in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25188264



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25188264    |
| Superficie netta    | ca. 186 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5.5         |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1989        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta                                                                                      |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                 |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa              | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 153.60 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.06.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

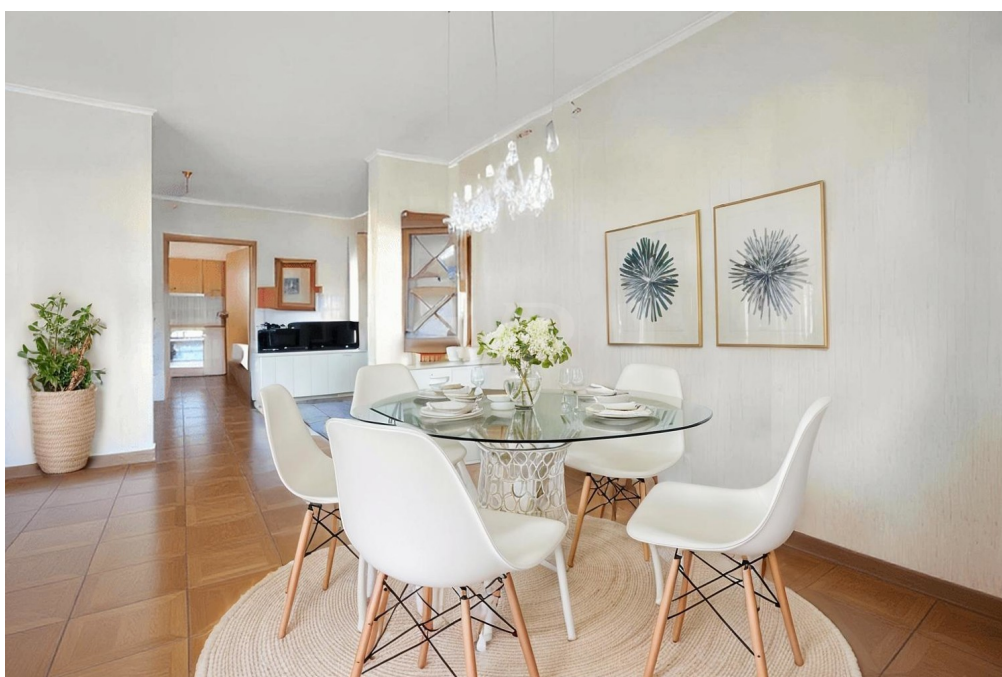
Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



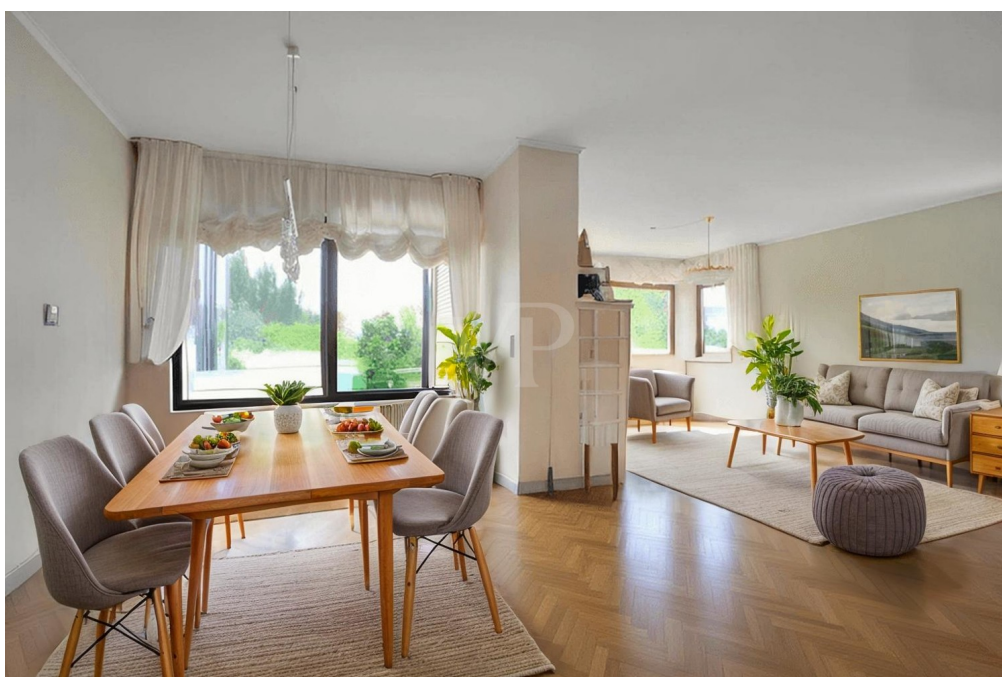
Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## La proprietà



**Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld**

# La proprietà

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




 Vertrauen Sie einem  
 ausgezeichneten Immobilienmakler.

**T.: 07131 - 12 32 46 0**

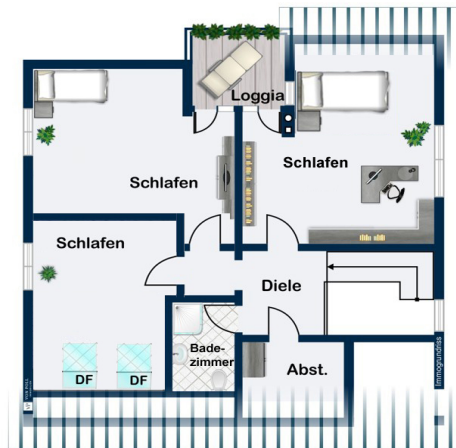
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

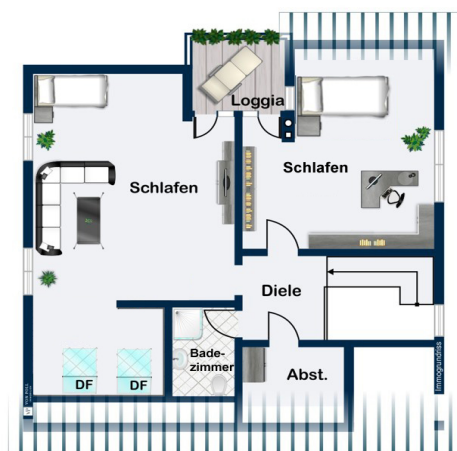
Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta si trova in una posizione idilliaca e tranquilla nel quartiere Ilsfeld di Auenstein, ideale per chi cerca pace, contatto con la natura e ampi spazi per crescere. Con circa 186 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due livelli e un terreno di 565 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per famiglie, convivenze multigenerazionali o coppie esigenti che necessitano di un ufficio in casa. L'ampio ingresso trasmette immediatamente un senso di apertura. La luminosa zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa e colpisce per il suo design aperto e l'accogliente stufa a legna, perfetta per trascorrere ore di relax durante i mesi più freddi. L'adiacente giardino d'inverno con accesso diretto alla terrazza collega armoniosamente la zona giorno alla natura e invita a godersi colazioni al sole o serate intime. La cucina ben attrezzata dispone di una dispensa separata e offre ampio spazio di lavoro per cucinare insieme. Una camera per gli ospiti con bagno privato al piano terra può essere utilizzata in modo flessibile come studio, camera dei bambini o camera per gli ospiti. L'ampia camera da letto principale ha accesso diretto al luminoso bagno con vasca e doccia, oltre a una vista sul verde circostante. L'ultimo piano offre un'altra camera da letto di grandi dimensioni con accesso diretto alla loggia coperta, un meraviglioso rifugio con vista sui vigneti. Inoltre, c'è un altro bagno con luce naturale, un ripostiglio e una stanza versatile e personalizzabile di circa 42 m<sup>2</sup>, che offre numerose possibilità (ad esempio, come studio, appartamento per gli ospiti o sala giochi). Un punto forte si trova nel seminterrato: l'area benessere privata con sauna, vasca idromassaggio e ampia doccia trasforma la vostra casa in un'oasi di relax. Sono inoltre presenti una spaziosa lavanderia, un'officina e il locale caldaia e ripostiglio. Questa proprietà ben progettata è completata da un garage doppio con accesso diretto alla casa e al giardino, un ulteriore vantaggio pratico per la vita di tutti i giorni.

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188264 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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