

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

Ein Ort zum Leben und Entspannen

????????? ??????????: 25188064

**Capital**MAKLER-KOMPASS
HEFT 10 2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IMTEST: 3.300 Makler

GÜLTIG BIS: 01/23

www.von-poll.com????? ??????: 880.000 EUR • ??????????: ca. 186,94 m² • ?????????: 5.5 • ??????? ????: 565 m²

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188064	????? ???????	880.000 EUR
????????????	ca. 186,94 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	4	?????????	????????
????????????		??????????????	
????????????	3	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1989		?????????????,
?????? ??????????????	2 x ???????		????????, ??????,
			?????,
			????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?????????????? ????????????

???????????	?????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	153.60 kWh/m ² a
??????????????	10.06.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1990
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

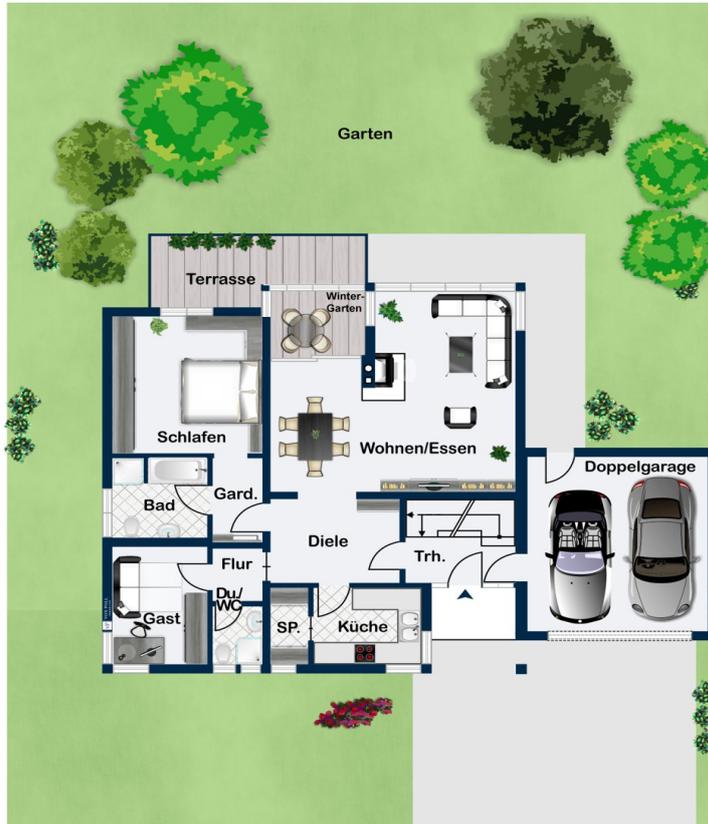
?? ?????????



??????? ???????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ??????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

??? ?????? ???????????

Ein Ort zum Leben und Entspannen

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich im ruhigen und naturnahen Ilsfelder Ortsteil Auenstein und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Rückzugsbereichen und einem tollen Garten. Die im Jahr 1989 errichtete Immobilie steht auf einem 565?m² großen Grundstück und bietet mit rund 186 m² Wohnfläche und weiteren 102 m² Nutzfläche im Untergeschoss ausreichend Platz für Paare, Familien oder Mehrgenerationenkonzepte.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der einladende Flur mit seiner großzügigen Raumwirkung auf. Der geräumige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt dabei für eine besonders gemütliche Atmosphäre und lädt an kühleren Tagen zum Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie über den kleinen Wintergarten auf die direkt nach Süden ausgerichtete Terrasse, die zum Entspannen, Essen im Freien oder geselligen Abenden einlädt. Der Garten ist auf zwei Ebenen angelegt und eignet sich perfekt für Sonnenanbeter und Hobbygärtner. Die Küche mit praktischer Speisekammer bietet ausreichend Platz und Stauraum – ideal für den Alltag und gemeinsame Kochmomente. Das Gästezimmer mit eigenem Duschbad schließt sich direkt an und kann auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit einem schönen Blick in den eigenen Garten und ist mit einem zusätzlichen großen Tageslichtbadezimmer (Dusche + Badewanne) ausgestattet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung – hell, gut geschnitten und vielseitig nutzbar. Besonders reizvoll: Beide Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Loggia, die einen Rückzugsort im Freien mit einem atemberaubenden Blick ins Umland bietet. Ein zweites Tageslichtbad mit Dusche, sowie eine Abstellkammer runden das Raumangebot ab. Raum für Ihre Kreativität: Der größte Bereich auf dieser Ebene umfasst stolze 42 m² Wohnfläche und kann noch komplett nach Ihren Wünschen gestaltet werden – sie können hier zum Beispiel eine Küche einbauen und somit eine komplett autarke Ebene schaffen - Ihrem Mehrgenerationenhaus steht also nicht mehr im Wege.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der private Wellnessbereich im Keller, der mit einer hochwertigen Sauna, einer Whirlpool Badewanne sowie einer großen Dusche ausgestattet ist – ideal für entspannte Momente und Erholung im eigenen Zuhause.

Neben dem klassischen Keller steht Ihnen noch ein großer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Ein weiterer Abstellraum, der bis jetzt als Werkstatt genutzt wurde, ist flexibel nutzbar. Natürlich finden Sie auf dieser Ebene auch den klassischen Heizraum inklusive Öl-Lager vor.

Eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und zweitem Zugang zum Garten ergänzt das Angebot.

Wir freuen uns auf den Besichtigungstermin mit Ihnen!

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

????????????????? ??? ??????????

- Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Einbauküche
- 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

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung im Ilsfelder Ortsteil Auenstein – einem gewachsenen und charmanten 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.

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?????? ??????????????????

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.

???????? ??????????: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com