

Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

# Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartenidylle

Número da propriedade: 25188064



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

PREÇO DE COMPRA: 845.000 EUR • ÁREA: ca. 186,94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 565 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188064	Preço de compra	845.000 EUR
Área	ca. 186,94 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1989		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	153.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.06.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



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®)

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Uma primeira impressão

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartenidylle

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt im naturnahen und ruhigen Ilsfelder Ortsteil Auenstein und bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre. Auf einem ca. 565?m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich die im Jahr 1989 erbaute Immobilie über rund 186?m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 102?m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss – perfekt für Familien, Paare oder ein Mehrgenerationen-Konzept.

Durchdacht, großzügig, einladend

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 den liebevoll angelegten Garten 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.

Vielseitigkeit im Obergeschoss

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?m<sup>2</sup> großen, noch individuell gestaltbaren Raum – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt.

Ihr persönlicher Wellnessbereich

Ein echtes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Ihr eigener Wellnessbereich mit hochwertiger Sauna, Whirlpoolwanne und großer Dusche. Perfekt für entspannte Abende und Erholung im Alltag – und das ganz privat.

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!

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Detalhes do equipamento

- Offener Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Einbauküche mit Speisekammer
- 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

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188064 - 74360 Ilsfeld / Auenstein – Ilsfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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