

# Top-Renditestarkes Ensemble in Ilsfeld: 3 Häuser, Scheune, Wohn- & Gewerbeflächen + 13 Stellplätze

Objekt: 1014-16-18 • 74360 Ilsfeld  
991.000,00 €



## Daten im Überblick

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| ImmoNr                      | 1014-16-18                               |
| Objektart                   | Haus                                     |
| Objekttyp                   | Wohn- und Geschäftshaus                  |
| Nutzungsart                 | Anlage                                   |
| Vermarktungsart             | Kauf                                     |
| PLZ                         | 74360                                    |
| Ort                         | Ilsfeld                                  |
| Wohnfläche                  | ca. 504 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche                  | ca. 975 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer (ohne Küche und Bad) | 25                                       |
| davon Schlafräume           | 17                                       |
| Badezimmer                  | 4                                        |
| Grundstücksgröße            | ca. 818 m <sup>2</sup>                   |
| Vermietbare Fläche          | ca. 1.206 m <sup>2</sup>                 |
| Anzahl Wohneinheiten        | 5                                        |
| Befuerung                   | Gas                                      |
| Heizungsart                 | Etagenheizung, Zentralheizung            |
| Stellplätze                 | 5 Freiplätze<br>8 Tiefgaragenstellplätze |
| Balkon OG                   | Ja                                       |
| Unterkellert                | Teilweise                                |
| Zustand                     | Gepflegt                                 |
| Energieausweis              | Bedarfsausweis                           |
| Endenergiebedarf            | 169 kWh/(m <sup>2</sup> a)               |
| Energieausweis gültig bis   | 19.03.2034                               |
| Baujahr lt. Energieausweis  | 2010                                     |
| wesentlicher Energieträger  | Gas                                      |
| Energieeffizienzklasse      | F                                        |
| Kaufpreis                   | 991.000,00 €                             |

Außen-Provision

Die Provision beträgt 3,57 % inklusive  
Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis

---

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives, ortsbildprägendes Ensemble im Herzen von Ilsfeld, bestehend aus zwei denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäusern (Wiederaufbau 1905) sowie einem modernen, freistehenden Gebäude aus dem Jahr 1991 und einer Scheune im rückwärtigen Bereich.

Die Gebäude an der König-Wilhelm-Straße bieten im Erdgeschoss vielseitige Gewerbeflächen: Haus Nr. 57 ca. 48 m<sup>2</sup> (aktuell als Büro vermietet) und Haus Nr. 55 ca. 184 m<sup>2</sup>, zuletzt genutzt als Bäckerei mit Verkaufs- und Lagerflächen. Ergänzt wird das Angebot durch Gewölbekeller, Teilunterkellerung sowie einen Innenhof mit Zugang zur Scheune und zusätzlicher Erschließung über die Bergstraße.

In den Obergeschossen befinden sich mehrere Wohneinheiten mit attraktiven Größen: eine vermietete 6-Zimmer-Maisonettewohnung (ca. 132 m<sup>2</sup>) im Haus Nr. 57 mit weiterem Ausbaupotenzial im Bühnenbereich. In Haus Nr. 55 stehen eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung (ca. 63 m<sup>2</sup>) sowie zwei leerstehende Einheiten (ca. 103 m<sup>2</sup> und ca. 66 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Zusätzlich bieten Dachboden- und Bühnenflächen noch Entwicklungspotenzial.

Das dritte Gebäude (Baujahr 1991) umfasst im Untergeschoss eine großzügige Tiefgarage mit ca. 8 Stellplätzen, Technik- und Lagerflächen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 165 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche (ehemalige Backstube). Darüber liegen ein Sozialraum sowie eine großzügige, vermietete Maisonettewohnung mit ca. 196 m<sup>2</sup>.

Das Ensemble bietet eine ausgewogene Mischung aus vermieteten und sofort verfügbaren Flächen in zentraler Lage – ideal für Investoren mit Fokus auf nachhaltige Rendite und Entwicklungspotenzial.

Die Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Grundrissen.

Die Angaben zu Energieausweis gelten lediglich für das Haus Bergstraße 2.



## Lage

Dieses Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage einer lebendigen Gemeinde im Landkreis Heilbronn, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und die naturnahe Umgebung besticht. Der Standort bietet kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was ihn besonders für Familien und Berufspendler attraktiv macht.

Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte befinden sich im direkten Umfeld. Für ein noch breiteres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten bieten sich die nahegelegenen Städte Lauffen am Neckar oder Heilbronn an, die in wenigen Autominuten erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls günstig: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet den Ort regelmäßig mit den umliegenden Gemeinden sowie mit den Bahnhöfen in Lauffen am Neckar oder Kirchheim am Neckar, die rund 6 bis 8 Kilometer entfernt liegen. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Heilbronn, Ludwigsburg und Stuttgart.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, die sich im Umkreis von etwa 500 Metern befinden, sowie einer Grundschule direkt vor Ort. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind in Ilsfeld selbst oder in den Nachbarstädten angesiedelt und durch den Schulbus bequem erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte, Zahnärzte und eine Apotheke im Ort gesichert. Für eine umfassendere Betreuung und Fachärzte stehen die nahen Städte Heilbronn und Lauffen am Neckar zur Verfügung, wo sich auch Krankenhäuser befinden.

Verkehrstechnisch ist der Standort ideal gelegen: Die Bundesstraße B293 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Heilbronn oder Ludwigsburg. Auch die Autobahn A81 mit der Anschlussstelle Ilsfeld liegt nur etwa 5 Minuten entfernt, sodass eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz besteht.

## Ausstattung Beschreibung

Die beiden straßenseitigen Gebäude (Nr. 55 und 57) wurden 1905 mit charakteristischem Zierfachwerkgiebel und Sattelwalmdach errichtet und prägen das Ortsbild. Haus Nr. 57 wird über eine Gas-Etagenheizung im Obergeschoss sowie elektrisch im Erdgeschoss beheizt. Haus Nr. 55 sowie das rückwärtige Gebäude verfügen über eine gemeinsame Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010, die im neueren Gebäude untergebracht ist.

In beiden Häusern sind Holz- und Kunststofffenster verbaut. Die Ausstattung ist funktional und bietet Potenzial zur Modernisierung. Im Haus Nr. 57 dominieren Steinböden im Erdgeschoss sowie textile Beläge in den Wohnbereichen. Im klimatisierten Ladenbereich von Haus Nr. 55 sind pflegeleichte Fliesen verlegt, die Wände sind gestrichen. In den Wohnungen finden sich Parkett in Teilbereichen sowie überwiegend Laminat oder Vinyl; Flure, Küchen und Bäder sind gefliest, die Wände tapeziert, Bäder raumhoch gefliest.

Das 1991 errichtete, massiv gebaute Rückgebäude überzeugt durch solide Bauweise und eine klare Struktur. Auch hier erfolgt die Beheizung über die zentrale Gasheizung (2010). Die Holzfenster stammen aus dem Baujahr. Die großzügige Tiefgarage ist über ein breites, elektrisches Sektionaltor zugänglich und bietet auf komfortablen Stellplätzen Raum für bis zu acht Pkw. Der robuste Industrieboden unterstreicht die Funktionalität.

Ein großes Holz-Flügeltor erschließt die weitläufige Gewerbefläche im Erdgeschoss. Über eine stilvolle, bogenförmige Eingangstür gelangt man ins Treppenhaus mit ebenfalls Zugang zur Gewerbeeinheit, Sozialraum und der hellen Maisonettewohnung im Obergeschoss. Diese überzeugt durch großzügige Raumwirkung und gute Belichtung. Wohnräume sind überwiegend mit Laminat oder Vinyl ausgestattet, Küchen und Bäder gefliest, Wände und Decken tapeziert.

Am Standort ist eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 MBit/s verfügbar.

## Sonstige Angaben

Ilsfeld liegt im Landkreis Heilbronn, am Rand des Naturparks Stromberg-Heuchelberg, rund 12 km südwestlich von Heilbronn und 35 km nördlich von Stuttgart. Die Gemeinde profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage nahe der A81, die schnelle Verbindungen in die Region Stuttgart und ins Heilbronner Land ermöglicht. Umgeben von Weinbergen, Feldern und Wäldern ist Ilsfeld landschaftlich reizvoll eingebettet.

Mit etwa 9.500 Einwohnern zählt die Gemeinde zu den größeren Orten im Landkreis. Die

Infrastruktur ist vielfältig: Zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sichern die Nahversorgung. Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen prägen die lokale Wirtschaft, während Pendler von der guten Verkehrsanbindung profitieren. Buslinien verbinden Ilsfeld mit Heilbronn, Lauffen und Besigheim, wo Bahnanschlüsse bestehen.

Im Bildungsbereich bietet Ilsfeld mehrere Kindergärten, Grundschulen in Ilsfeld und im Teilort Auenstein sowie eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen in Lauffen, Heilbronn oder Besigheim sind leicht erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschule, Volkshochschule und Bücherei.

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die historische Peterskirche mit Fresken aus dem 14. Jahrhundert, das Alte Rathaus, das Schloss Auenstein sowie malerische Fachwerkhäuser. Auch die Skulpturenallee entlang der Schozach verbindet Kunst und Natur.

Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Hallenbad, Sportanlagen, Rad- und Wanderwege sowie das Naturerlebnis im Schozachtal laden zur aktiven Erholung ein. Die örtlichen Weingüter bieten Verkostungen und Veranstaltungen rund um den Weinbau.

Das Vereinsleben ist breit gefächert: Der TSV Ilsfeld bietet ein großes Sportangebot, Musik- und Gesangsvereine prägen das kulturelle Leben, ebenso wie Theatergruppen, Obst- und Gartenbauvereine oder die Freiwillige Feuerwehr. Feste und Märkte wie das Ilsfelder Straßenfest unterstreichen die Gemeinschaft.

## Impressionen



Außenansicht Haus 1



Außenansicht Haus 2





Außenansicht Haus 2



Wohnen OG Haus 551



Wohnen OG Haus 55



Wohnen OG Haus 55



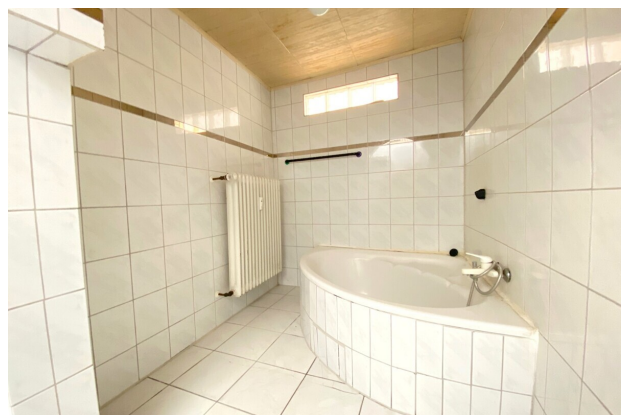
Wohnen OG Haus 55



Küche OG Haus 55



Bad OG Haus 55



Bad OG Haus 55





Flur OG Haus 55



Vorraum Küche DG Haus 55



Wohnen DG Haus 55



Wohnen DG Haus 55



Wohnen DG Haus 55



Asbaureserve DG Haus 55





Wohnzimmer OG Haus 57



Wohnzimmer OG Haus 572



Essen OG Haus 57



Küche OG Haus 57



Flur OG Haus 57



Badezimmer DG Haus 57





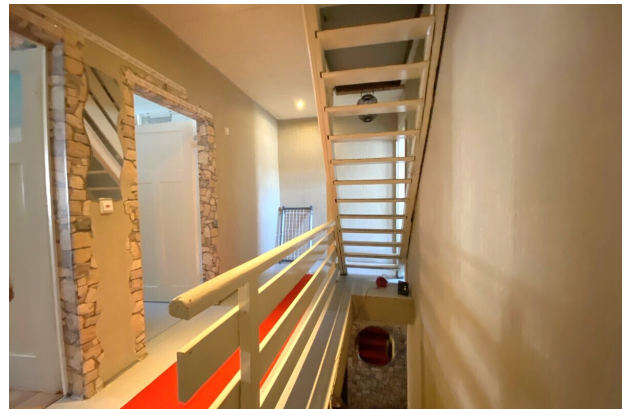
Schlafraum DG Haus 57s Wohnen)2



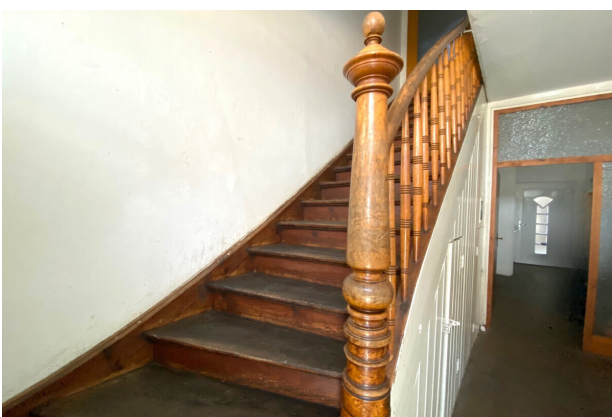
Schlafraum DG Haus 57n)



Schlafraum DG Haus 57



Flur DG Haus 57

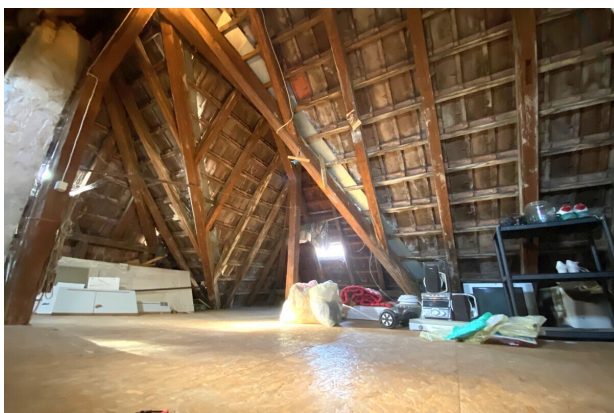


Treppenhaus Haus 572



Gewölbekeller Haus 57





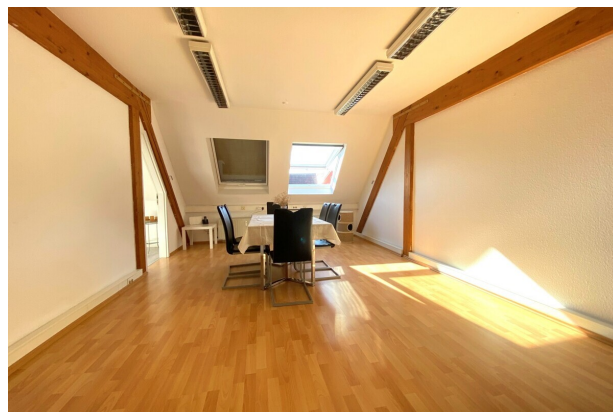
Bühnenraum Haus 57



Wohnen OG Haus 2



Wohnen OG Haus 2



Esszimmer OG Haus 2



Küche OG Haus 2



SchlafzimmerOG Haus 2





Kinderzimmer OG Haus 2



Bad OG Haus 2



Toilette OG Haus 2



Abstellfläche OG Haus 2



Kind 2 DG Haus 2



Kind 3 DG Haus 2

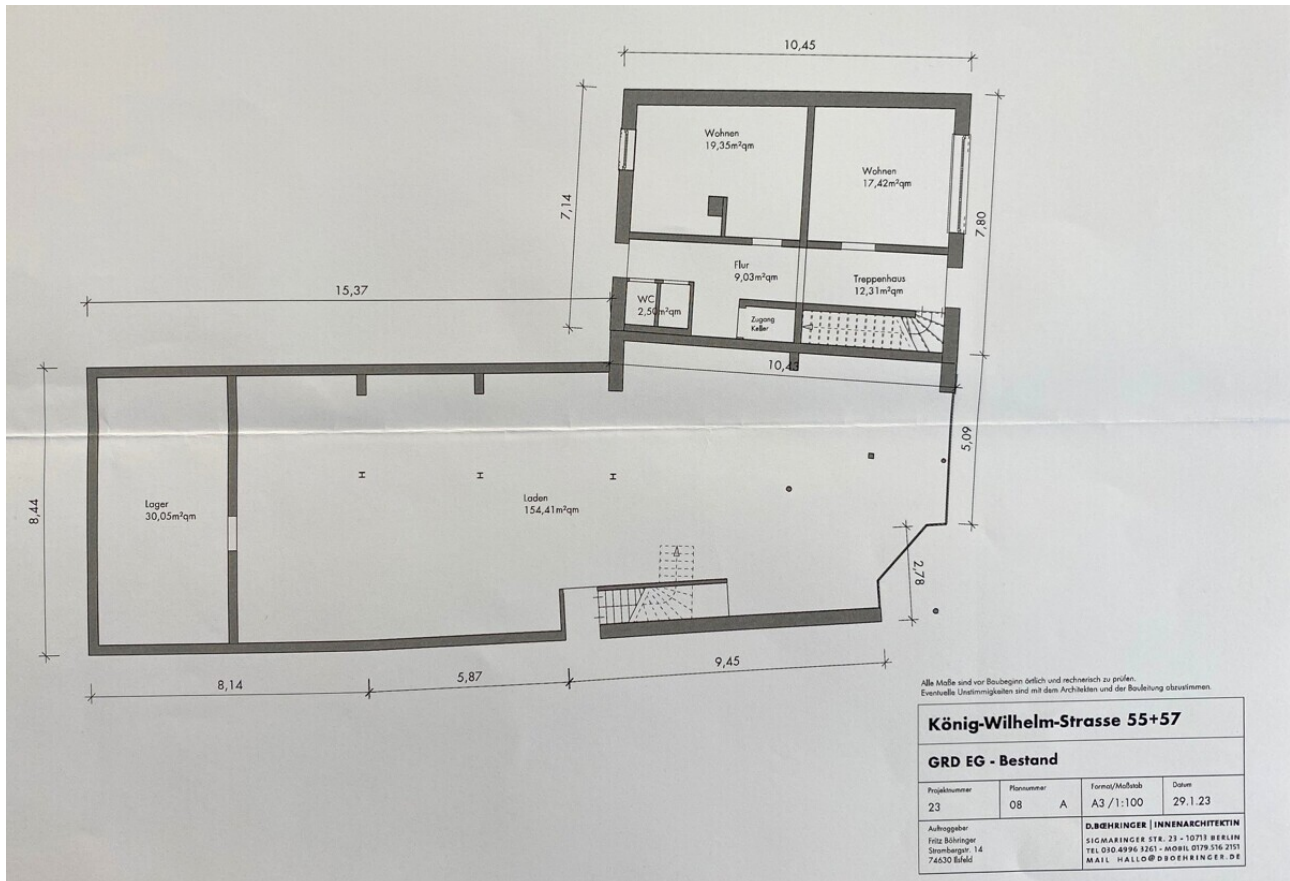


Zimmer DG Haus 2



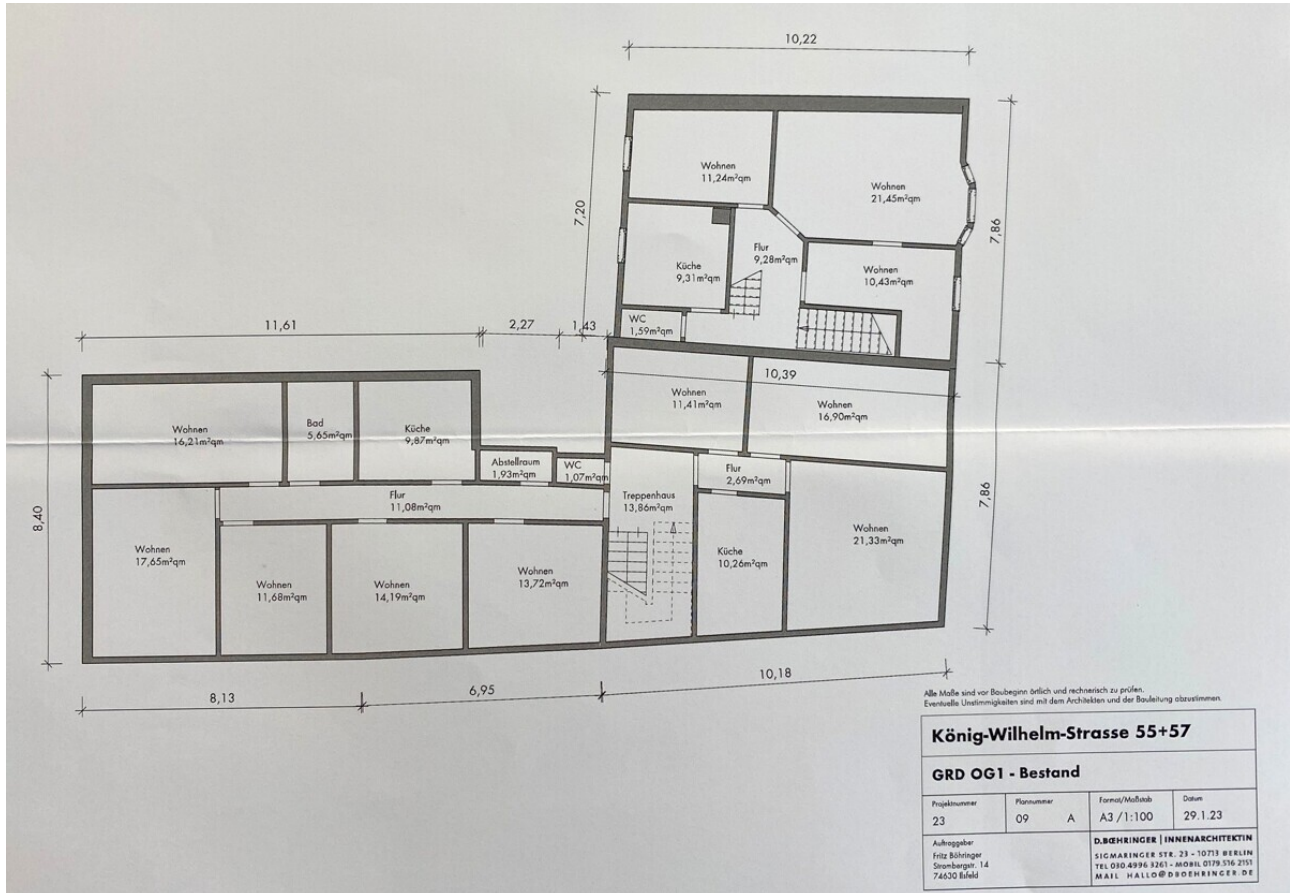
Ankleide DG Haus 2

## Grundriss

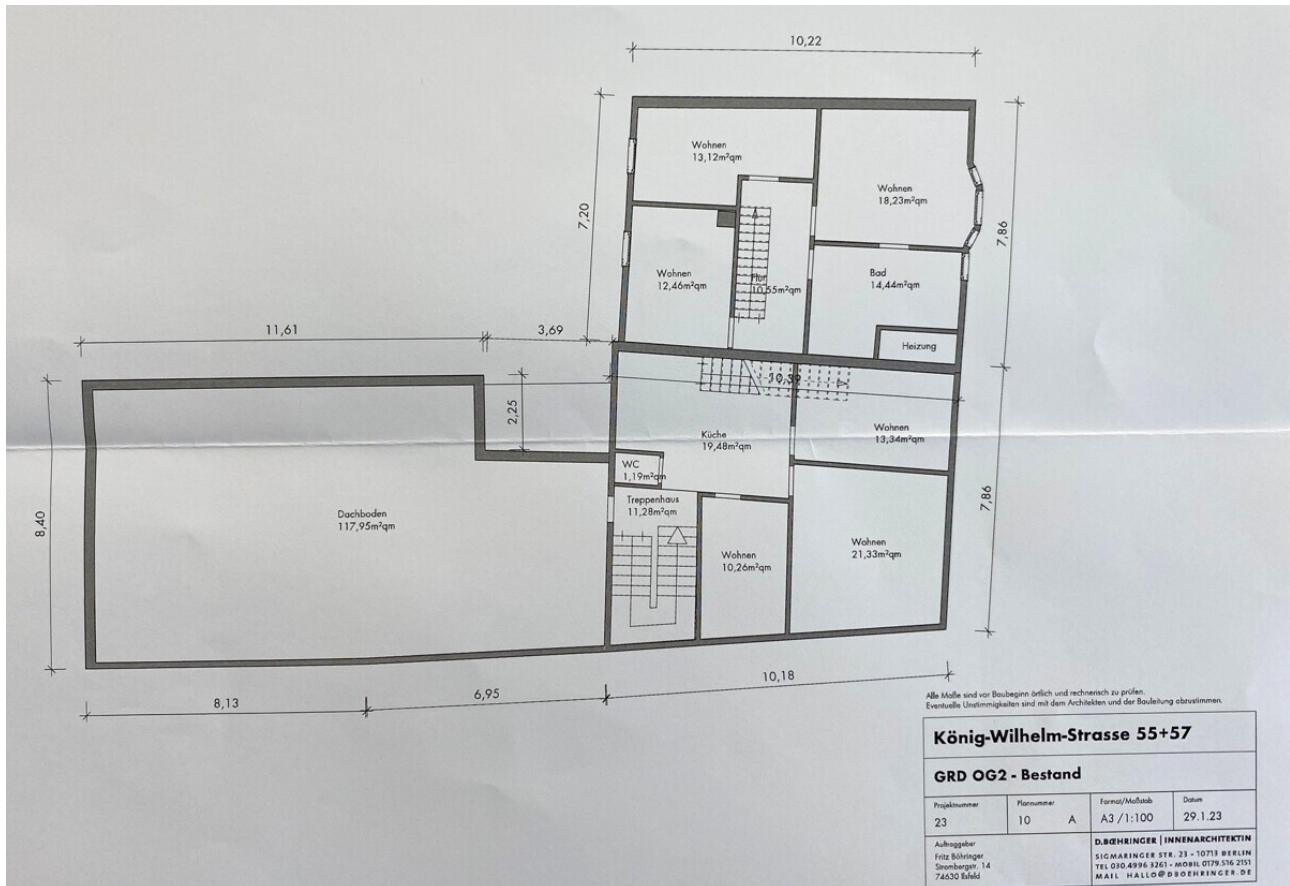


König Wilhelm 55+57 EG

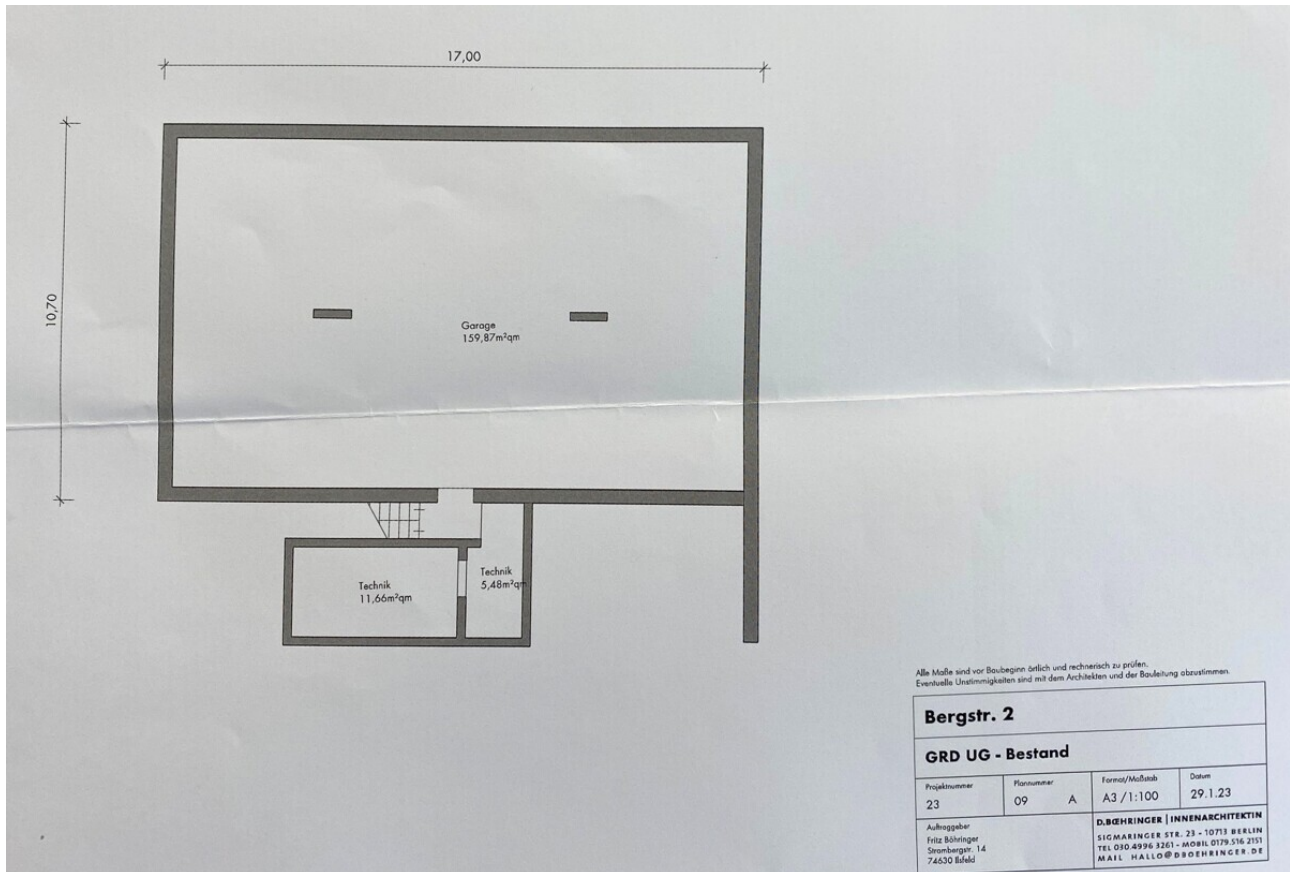




König Wilhelm 55+57 OG

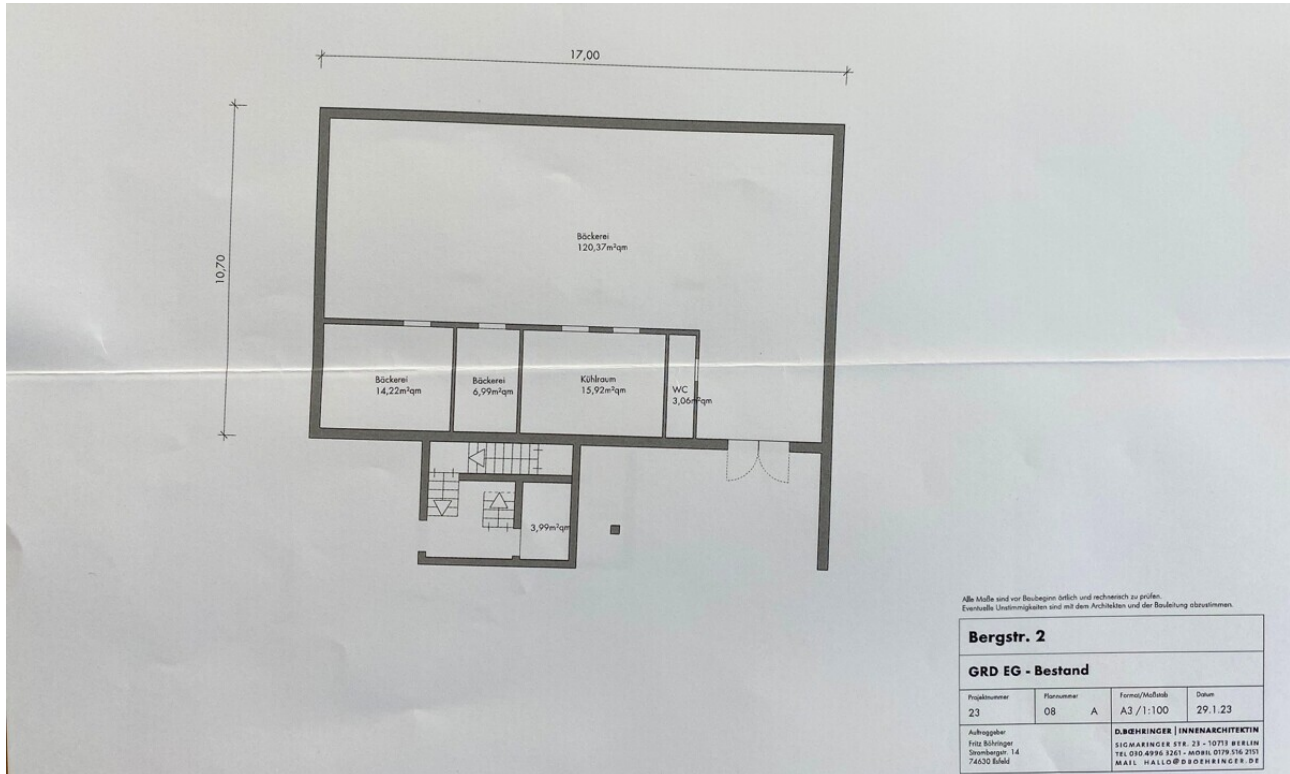


König Wilhelm 55+57 DG

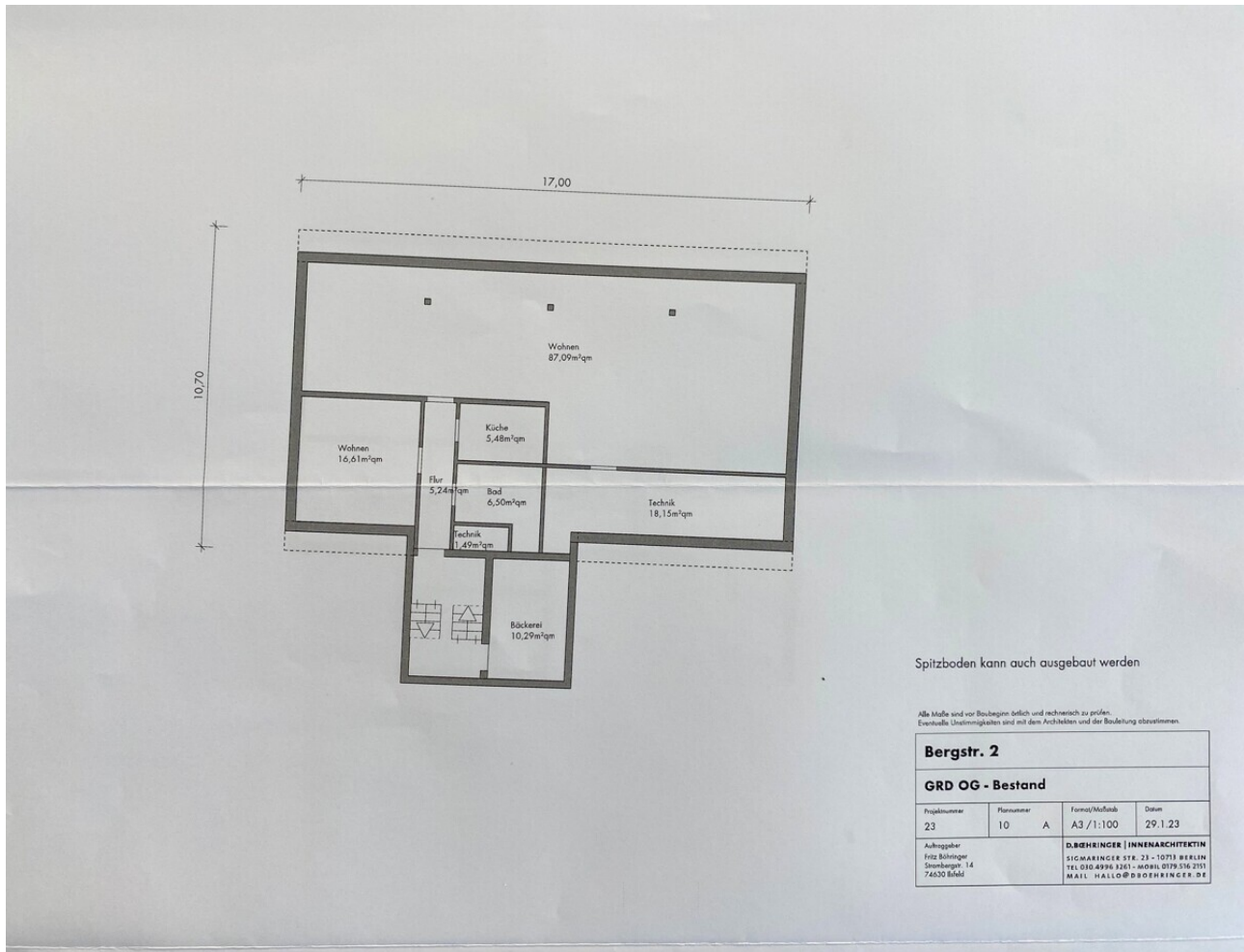


Bergstraße 2 Haus 2



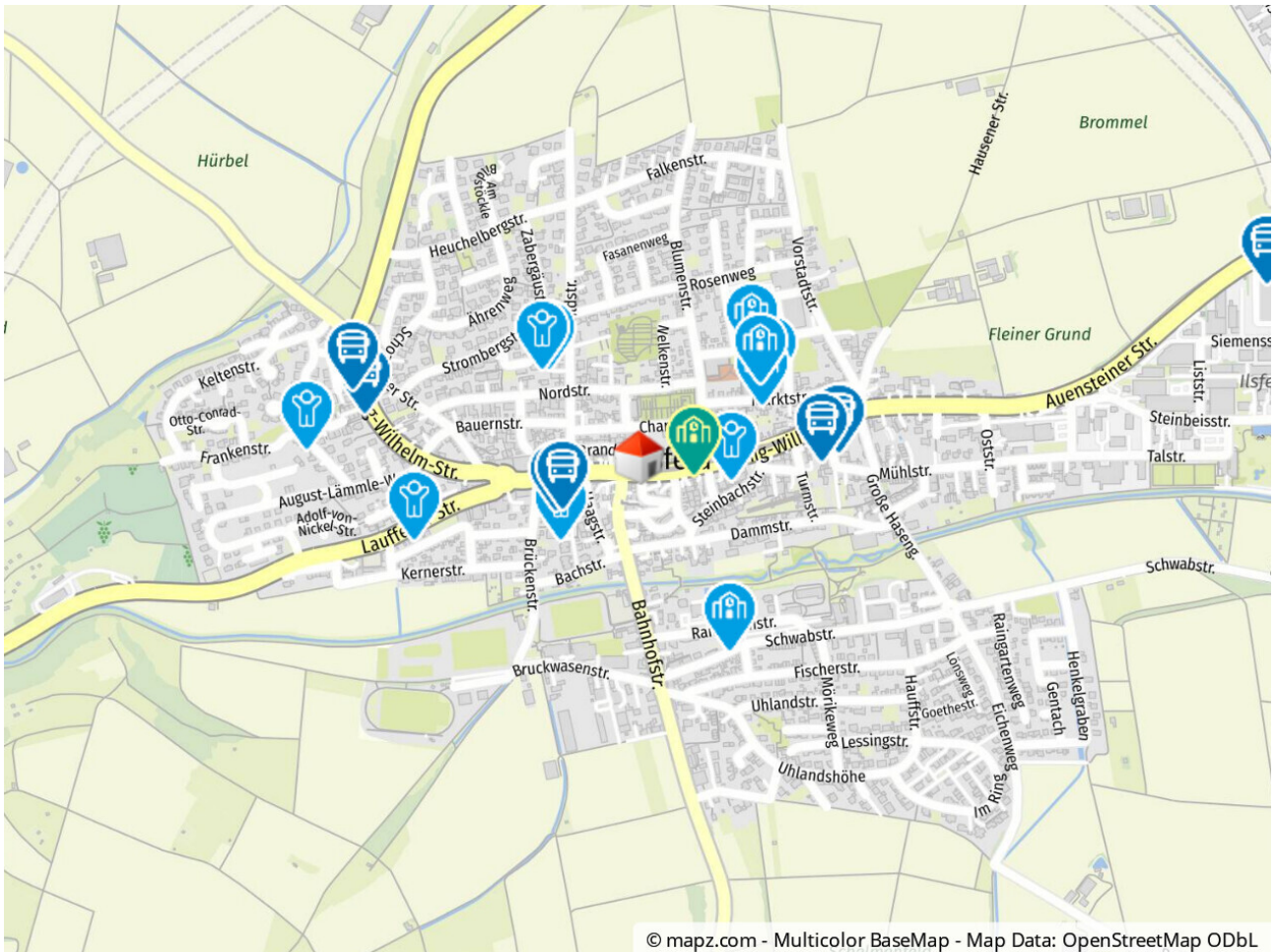


Bergstraße 2\_Haus 2



Bergstraße 2\_Haus 2

## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



## Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle  
Enzel Immobilien e.K.  
Fräuleinstr. 4  
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020  
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: [v.erfle@enzel-immo.de](mailto:v.erfle@enzel-immo.de)  
Web: [www.enzel-immo.de](http://www.enzel-immo.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.