

Fantastische und helle 2,5-Zimmer DG-Wohnung mit Dachbalkon und Blick über die Dächer von Ilsfeld

Objekt: 1100 • 74360 Ilsfeld
287.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1100
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	74360
Ort	Ilsfeld
Wohnfläche	ca. 55 m ²
Nutzfläche	ca. 3 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	2,5
davon Schlafräume	1
Badezimmer	1
Befuerung	Nahwärme
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon OG	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	69,05 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.04.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1995
wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieeffizienzklasse	B
Kaufpreis	287.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.
Hausgeld	240,00 €

Beschreibung

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie bequem die Wohnung und betreten die einladende Diele, die mit ihrem interessant geschnittenen Grundriss vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Zur linken Seite befindet sich das ruhige und charmante Schlafzimmer mit gemütlichen Dachschrägen und einem wunderschönen Ausblick in Richtung der Löwensteiner Berge – ein idealer Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Direkt angrenzend überzeugt das großzügige Tageslichtbad durch Helligkeit und angenehme Proportionen.

Geradeaus eröffnet sich das beeindruckend große und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die angrenzende, abgeschlossene Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet kurze Wege sowie angenehme Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, die mit einem herrlichen Blick über die Dächer von Ilsfeld begeistert und zum Verweilen einlädt.

Zusätzlichen Stauraum bietet der über die Diele zugängliche Spitzboden, der über eine wärmegeämmte Bodentreppe erreichbar ist und sich ideal als Abstellfläche eignet.

Im Untergeschoss steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Waschraum rundet das praktische Angebot ab.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch einen im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatz (Nr. 1), der über ein separates Grundbuch verfügt.

Das Hausgeld im Jahr 2024 lag bei 241,97 Euro im Monat

Die monatlichen Vorauszahlungen im Jahr 2025 haben monatlich 240,00 Euro betragen.

Die Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2024 lagen bei 4.236,82 Euro anteilig auf die Wohnung Nr. 6.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Gemeinde im Landkreis Heilbronn. Das Umfeld ist geprägt von ansprechender Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die entspanntes Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 5–7 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Orte sowie in Richtung Heilbronn. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in etwa 5–7 km Entfernung und ist bequem mit dem Auto oder Bus erreichbar, wodurch auch Pendler bestens angebunden sind.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in einem Umkreis von ca. 1–1,5 km und sind schnell erreichbar – teils sogar bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Orten vorhanden und gut angebunden.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sichergestellt: Allgemeinärzte, Fachärzte sowie Apotheken befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Nähe (ca. 1–2 km). Ergänzende medizinische Einrichtungen sind im nahen Umfeld sowie in den umliegenden Städten verfügbar.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Supermarkt ist in etwa 1 km erreichbar, ebenso Bäckereien und Metzgereien, die mit regionalen Produkten und kurzen Wegen überzeugen. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Naturnähe und hervorragender Alltagsinfrastruktur.

Ausstattung Beschreibung

Das gepflegte 6-Familienhaus in begehrter Lage von Ilsfeld wurde im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine nachhaltige Bauqualität sowie ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung ist mit Holzfenstern und 2-Scheiben-Isolierverglasung ausgestattet. Rollläden an den Fenstern zur Süd- und Nordseite sowie in Küche und Bad sorgen für optimalen Sicht- und Sonnenschutz, während maßgefertigte Plissees an den asymmetrischen Ostfenstern stilvolle Akzente setzen.

Beheizt wird das Gebäude energieeffizient über Nahwärme; die Wärmeverteilung erfolgt über

moderne Flachheizkörper. Die Bodenbeläge sind sowohl funktional als auch ansprechend gewählt: Pflegeleichte Fliesen in Diele, Küche und Bad treffen auf einen harmonischen Laminatboden in wohnlicher Holzoptik im Wohn- und Essbereich sowie im Schlafzimmer. Auf der Dachterrasse sorgen robuste Betonplatten für eine langlebige und pflegeleichte Gestaltung. Integrierte Deckenspots unterstreichen das moderne Wohnambiente.

Das Tageslichtbad überzeugt mit durchdachter Ausstattung: Neben Waschbecken, Tiefspül-WC, Badewanne und einer geschickt in eine Nische integrierten Dusche stehen auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Eine FI-Absicherung sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und umfasst Spülmaschine, Backofen, Cerankochfeld, Ablufthaube sowie einen Kühlschrank mit Gefrierfach.

Auch technisch ist die Immobilie bestens aufgestellt: Eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 MBit/s ist am Standort möglich (Quelle: check24.de), ein Glasfaseranschluss befindet sich bereits im Untergeschoss. Telefondosen finden sich in Diele sowie Schlafräum, Antennendosen in Schlafräum sowie zweimal im Wohnbereich.

Sonstige Angaben

Ilfsfeld ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Heilbronn im nördlichen Baden-Württemberg und liegt landschaftlich reizvoll zwischen dem Neckarbecken und den Ausläufern der Löwensteiner Berge. Die Gemeinde zählt rund 9.500 Einwohner und verbindet ländliche Idylle mit einer sehr guten infrastrukturellen Ausstattung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A81 (Anschlussstelle Ilfsfeld) besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Heilbronn und Stuttgart. Ergänzend sorgen gut ausgebaute Bundes- und Landesstraßen für eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gewährleistet, die Ilfsfeld mit den Bahnhöfen in Lauffen am Neckar, Kirchheim am Neckar oder Heilbronn verbinden und so den Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sicherstellen.

Ilfsfeld verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien sind ebenso vorhanden wie Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen. Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen im nahen Umfeld machen den Ort besonders familienfreundlich.

Wirtschaftlich ist Ilfsfeld durch eine gesunde Mischung aus mittelständischer Industrie,

Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen geprägt, die zahlreiche Arbeitsplätze vor Ort bieten.

Auch in der Freizeit hat Ilsfeld viel zu bieten: Ein breites Vereinsleben, Sportanlagen, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Miteinander.

Impressionen



Wohn und Essbereich



Wohn und Essbereich



Wohn und Essbereich



Wohn und Essbereich



Dachbalkon



Sicht auf Ilsfeld



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Aussicht nach Osten



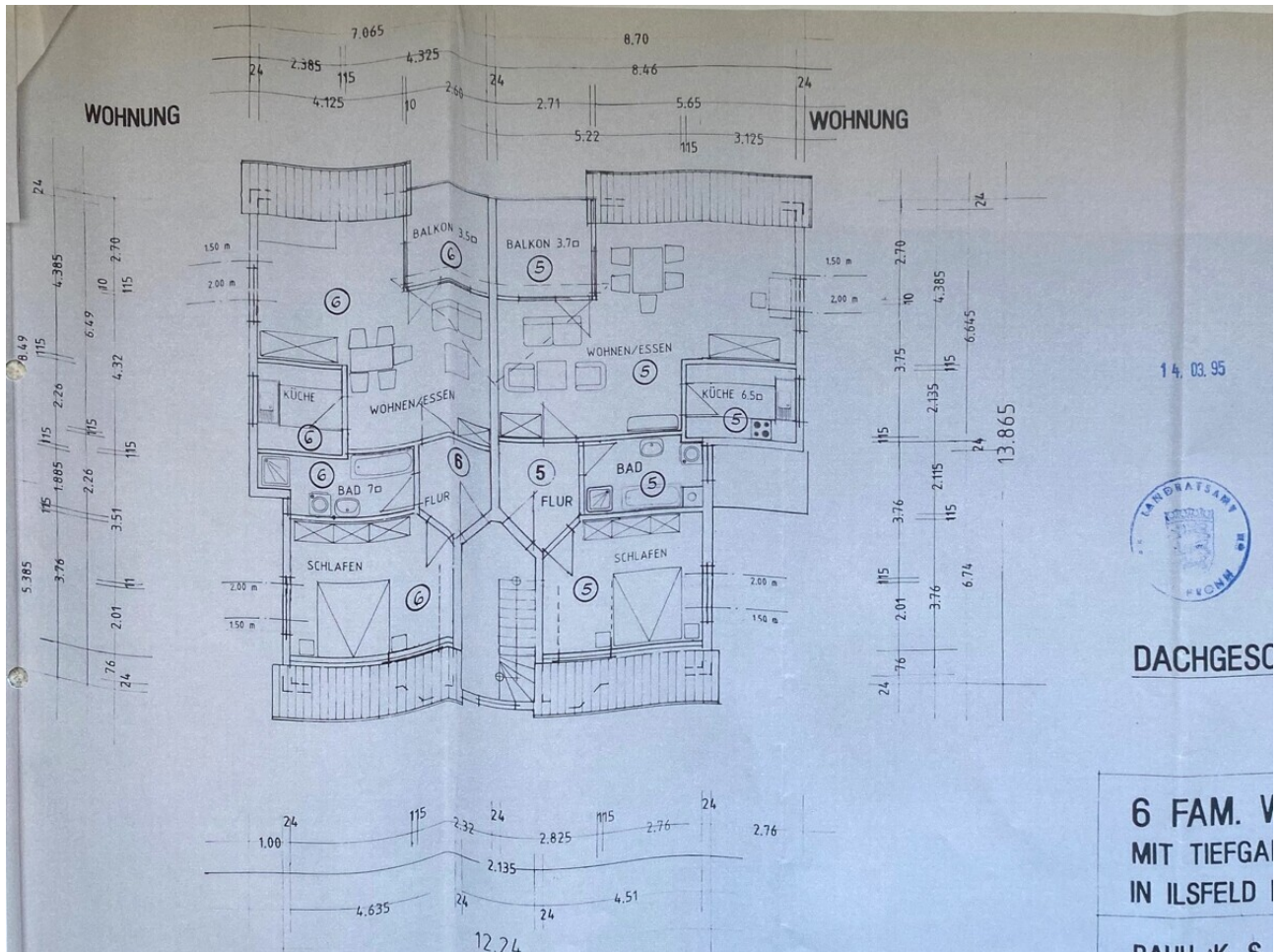
Diele



Treppenhaus



Eingangsbereich



Grundriss DG

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
Web: 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.