

Parkähnliches Anwesen mit Pool – Grundstück clever nutzen und auf zwei Ebenen großzügig wohnen.

Objekt: 1054 • 74360 Ilsfeld / Auenstein
297.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1054
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	74360
Ort	Ilfeld / Auenstein
Wohnfläche	ca. 231 m ²
Nutzfläche	ca. 152 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	8
davon Schlafräume	4
Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 2.111 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1
Befuerung	Gas, Elektro, Holz
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Unterkellert	Nein
Kamin	Ja
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	2017
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	297.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.

Beschreibung

Ein parkähnliches Grundstück, alter Baumbestand und ein idyllischer Bachlauf – dieses besondere Anwesen vereint großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen Naturerlebnis. Auf rund 2.111 m² entfaltet sich ein weitläufiges Gartenparadies mit Schwimmbad, Gartenhäusern und Doppelgarage, was Privatsphäre und vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit bietet.

Das großzügige Wohnhaus empfängt mit einer repräsentativen Diele und einem geräumigen Arbeitszimmer. Herzstück des Erdgeschosses ist der beeindruckende, nahezu saalartige Wohnbereich mit Heizkamin und direktem Zugang zur großen Sonnenterrasse. Hier öffnen sich Wohnen und Garten auf wunderbare Weise zueinander. Küche und angrenzendes Esszimmer schaffen den passenden Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Gästen.

Ein weiterer, separat erschlossener Bereich bietet ein gemütliches Kaminzimmer, ein ruhig gelegenes Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer. Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum ergänzen das durchdachte Raumangebot. Praktisch sind zudem die direkten Verbindungen zu Garten und Hof sowie zur Doppelgarage mit Heiz- und Kühlraum. Zusätzliche Nutzfläche steht im Keller unterhalb der Garage zur Verfügung.

Im Dachgeschoss eröffnen mehrere Schlafräume, ein weiteres Badezimmer sowie ein großzügiger, nicht ausgebauter Bühnenraum zusätzlichen Freiraum für individuelle Wohnideen – ob für Familie, Gäste, Hobby oder Rückzugsbereiche.

Ein Zuhause mit Charakter und besonderem Entwicklungspotenzial: viel Raum, ein außergewöhnliches Grundstück und das seltene Gefühl, mitten im eigenen Gartenpark zu wohnen.

Das Grundstück wird im Erbbaurecht genutzt. Der Vertrag läuft bis zum 31.12.2068; der Erbbauzins hat 2025 € 1.752,17 betragen.

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger, überwiegend wohnbaulich geprägter Lage im Ortsteil Auenstein der Gemeinde Ilsfeld im Landkreis Heilbronn. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung sowie die landschaftlich reizvolle Lage im Schozachtal mit angrenzenden Weinbergen und Grünflächen geprägt. Der Hauptort Ilsfeld liegt rund 2,5 km entfernt und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die örtliche Infrastruktur bietet kurze Wege für den täglichen Bedarf. Eine Kindertageseinrichtung

befindet sich in etwa 250 m Entfernung. Die Grundschule im Ortsteil ist rund 700 m entfernt und damit ebenfalls gut erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Anschluss an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr liegt etwa 150 und 250 m entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich in etwa 350 m Entfernung und ist bequem zu Fuß erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und gastronomische Einrichtungen stehen im Hauptort Ilsfeld sowie in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung.

Die medizinische Grundversorgung ist ebenfalls gewährleistet. Eine Hausarztpraxis befindet sich im Ortsteil in etwa 600 m Entfernung. Weitere Ärzte, Fachärzte und Apotheken sind in Ilsfeld und den benachbarten Orten erreichbar.

Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Die Anschlussstelle Ilsfeld der Autobahn A 81 ist knapp 3 km entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Heilbronn und Stuttgart. Die Bundesstraße B 27 ist über das regionale Straßennetz in etwa 10 km erreichbar. Insgesamt bietet die Mikrolage eine gute Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, kurzen Wegen zur Grundversorgung und günstiger Verkehrsanbindung.

Ausstattung Beschreibung

Das 1972 errichtete Wohnhaus verbindet eine solide Bauweise mit einem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Ausstattungsdetails. Die Außenwände wurden in Mauerwerk sowie Holzständerbauweise ausgeführt, die Innenwände überwiegend als Holzständerkonstruktion. Das nicht unterkellerte Gebäude steht auf einer Betonbodenplatte. Die Geschossdecke ist als Holzbalkendecke ausgeführt, das Sattel-/Walmdach mit Ziegeln eingedeckt. Eine Stahltreppe mit Holzstufen verbindet Erd- und Dachgeschoss.

Holz- und Aluminiumfenster mit Isolierverglasung sorgen für natürlichen Lichteinfall. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2017, ergänzt durch einen Festbrennstoffkessel aus 2013. Für besondere Behaglichkeit sorgen Heizkamine im Wohn- und Kaminzimmer sowie ein Elektroofen im Wohnbereich. Auch auf der Terrasse steht ein Kaminofen zur Verfügung. Teile des Dachgeschosses sind klimatisiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer (2022) und diverse 5l Boiler

Hochwertige und abwechslungsreiche Bodenbeläge unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses: Granit prägt Diele, Treppenhaus, Gäste-WC, Flur und Küche. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über Parkett. Fliesen finden sich im modernisierten Bad, Kaminzimmer und

Hauswirtschaftsraum. Im Dachgeschoss kommen textile Beläge, Laminat sowie Fliesen in den Nassbereichen zum Einsatz.

Die Wandgestaltung umfasst überwiegend Putz mit Tapete und Anstrich sowie Akzente aus Naturstein und Holz. Nassbereiche sind teilweise gefliest.

Das 2022 modernisierte Badezimmer überzeugt mit bodengleicher Dusche, Waschtisch mit Unter- und Spiegelschrank sowie WC. Im Dachgeschoss stehen ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und WC sowie zusätzliche Handwaschbecken in mehreren Räumen zur Verfügung.

Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 500 MBit/s DSL² oder 2500 MBit/s Glasfaser² rundet die Ausstattung ab.²(Quelle: check24.de

Sonstige Angaben

Der Ortsteil Auenstein mit der Postleitzahl 74360 gehört zur Gemeinde Ilsfeld im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg und liegt idyllisch im landschaftlich reizvollen Schozachtal, eingebettet zwischen Weinbergen und den Ausläufern der Löwensteiner Berge. Der charmante Ort befindet sich rund zwei Kilometer östlich des Hauptortes Ilsfeld und zählt heute etwa 2.700 Einwohner.

Auenstein zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und eine gleichzeitig sehr gute verkehrliche Anbindung aus. Die Autobahn A81 (Heilbronn–Stuttgart) ist über die Anschlussstelle Ilsfeld in wenigen Minuten erreichbar. Zudem verbinden Landes- und Kreisstraßen den Ort mit den umliegenden Gemeinden wie Abstatt, Beilstein und Untergruppenbach. Historisch verfügte Auenstein über einen Bahnhof an der ehemaligen Bottwartalbahn von Marbach am Neckar nach Heilbronn; die Trasse dient heute überwiegend als beliebter Radweg.

Die örtliche Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Angebote sind im Ort und in der nahen Umgebung vorhanden. In der Region sind zahlreiche mittelständische Unternehmen aus Handwerk, Gewerbe und Industrie angesiedelt, wodurch vielfältige Arbeitsmöglichkeiten entstehen.

Das attraktive Wohnumfeld wird durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geprägt. Die umliegenden Weinberge, Wälder und Radwege laden zu Wanderungen, Radtouren und Naturerlebnissen ein. Sportanlagen sowie Veranstaltungen wie regionale Radsporttage ergänzen

das Freizeitangebot.

Auch das kulturelle Leben und das Vereinswesen haben in Auenstein eine lange Tradition. Verschiedene örtliche Vereine, sportliche Aktivitäten und gemeinschaftliche Veranstaltungen fördern das lebendige Miteinander im Ort. Damit verbindet Auenstein eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung im wirtschaftsstarken Raum Heilbronn.

Impressionen



Außenansicht Garten



Garten



Garten



Garten mit Schwimmbad



Wohnzimmer EG 2



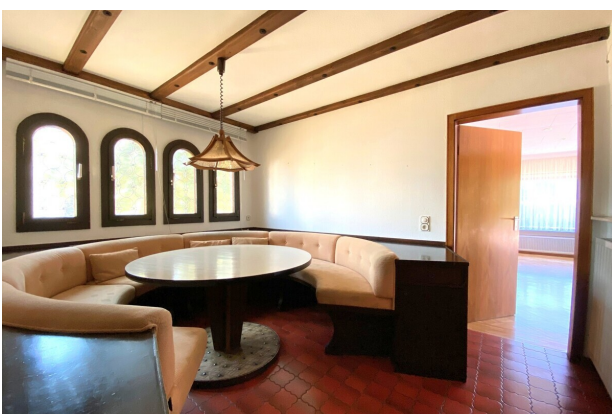
Wohnzimmer EG 1



Terrasse EG



Terrasse EG



Esszimmer EG



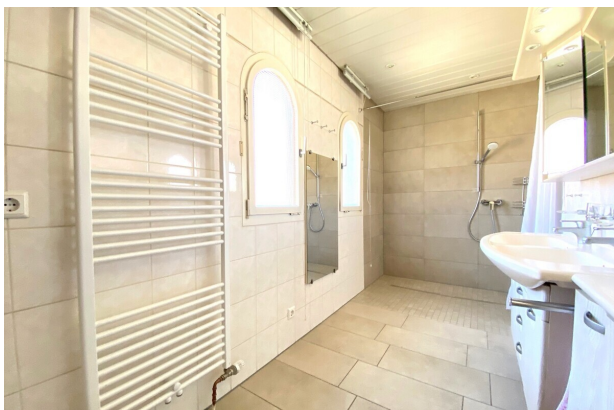
Küche EG



Kaminzimmer EG (im Grundriss Ki.Zimmer)



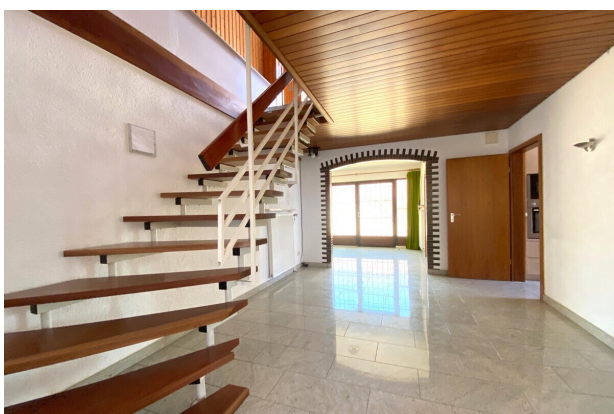
Schlafzimmer EG



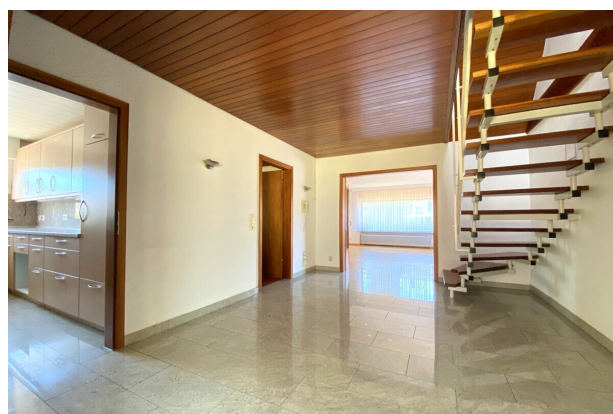
Badezimmer EG



Badezimmer EG



Treppenhausbereich EG



Treppenhausbereich EG 2



Diele EG



Arbeitszimmer EG



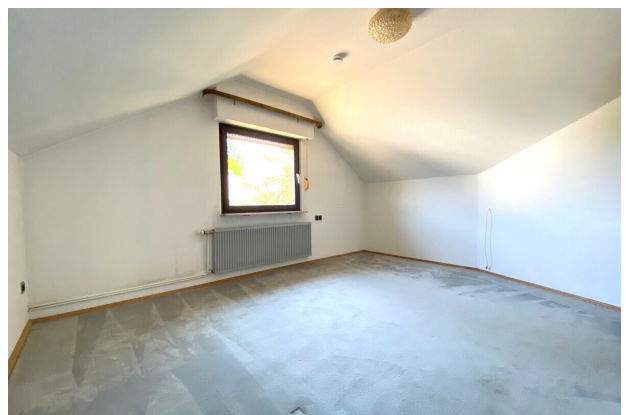
Gästetoilette EG



Hauswirtschaftsraum EG (im Grundriss Ankleide)



Flurbereich DG



Schlafen DG Straßenseite



Schlafraum DG Mitte



Schlafraum DG Gartenseite



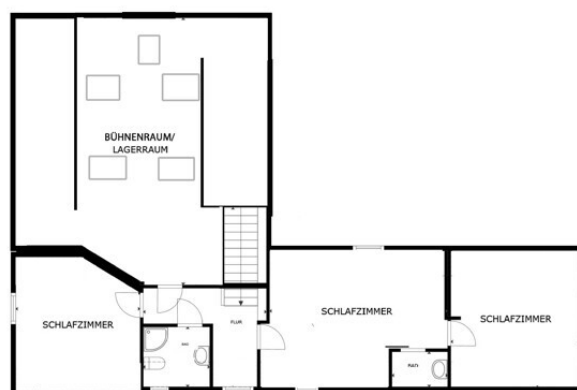
Badezimmer DG



Bühnenraum DG

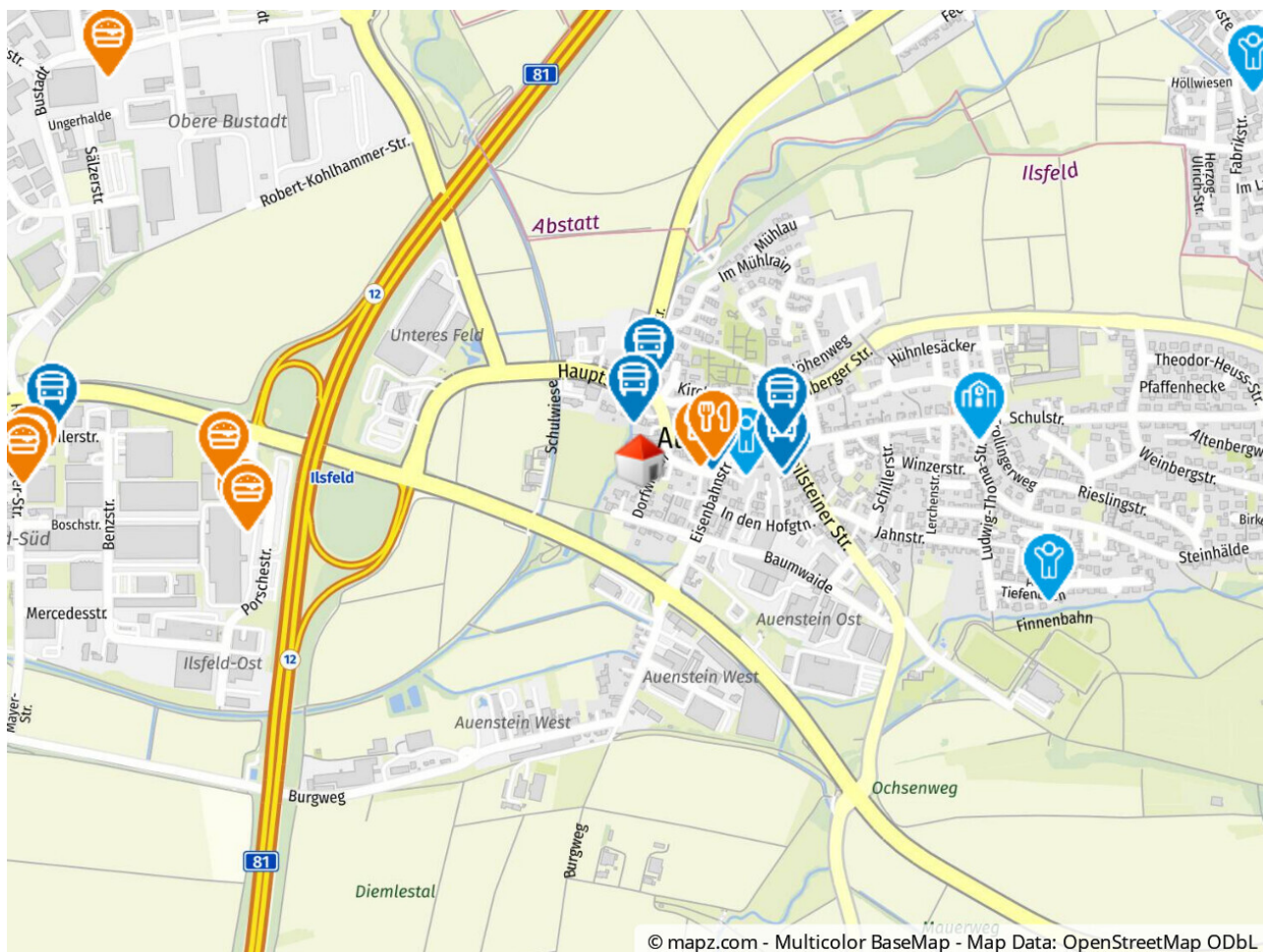
Grundriss





STOCKWERK 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
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.