

Ruhig, sonnig, bezugsfertig – charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Tiefgaragenplatz

Objekt: 1064 • 74360 Ilsfeld / Auenstein
149.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1064
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	74360
Ort	Ilsfeld / Auenstein
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	ca. 58 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	2,5
davon Schlafräume	1
Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	124,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	28.08.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1993
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	149.000,00 €

Außen-Provision	Die Provision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.
Hausgeld	316,00 €

Beschreibung

Diese charmant geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung (Nr. 1) verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Ruhe und einem schönen Bezug ins Grüne. Besonders angenehm ist die Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse. Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet damit eine angenehm überschaubare Hausgemeinschaft.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die geschützte Rückseite des Hauses. Vom Treppenhaus gelangt man in die großzügige Diele, die bereits beim Eintreten ein schönes Raumgefühl vermittelt und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Über einen kurzen Flur erreicht man das helle Tageslichtbad. Direkt daran angrenzend befindet sich das separate WC. Gegenüber liegt das großzügige Schlafzimmer, das sich nach Westen zum Garten öffnet. Die ruhige Ausrichtung und der Blick ins Grüne schaffen hier beste Voraussetzungen für erholsame Stunden.

Geradeaus von der Diele befindet sich die praktisch angeordnete Küche. Das Herzstück der Wohnung bildet jedoch der geräumige Wohn- und Essbereich. Dank der gelungenen Aufteilung lassen sich Wohnen und Essen harmonisch miteinander verbinden, ohne dass der Raum an Großzügigkeit verliert.

Von hier aus öffnet sich die Wohnung zu ihrem besonderen Highlight: der gemütlichen Terrasse mit sonniger Süd-West-Ausrichtung und Blick ins Grüne. Der unmittelbar angrenzende Garten erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise nach draußen und schafft einen schönen Platz für entspannte Nachmittage und laue Sommerabende.

Eine Wohnung, die mit kurzen Wegen, einer charmanten Aufteilung und ihrem ruhigen, sonnigen Außenbereich überzeugt – ideal für alle, die überschaubares Wohnen und ein entspanntes Zuhause im Grünen zu schätzen wissen.

Ein abschließbarer Kellerraum steht im Untergeschoss zur Verfügung. Von hier aus erreicht man auch die Waschküche sowie den Zugang zur Tiefgarage, in welcher ein Stellplatz (Nr. 6) im Verkaufspreis enthalten ist.

Hausgeld 189,90 €, Erhaltungsrücklagen 126,10 € monatlich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage und ruhiger Sackgasse von Auenstein und verbindet ein ruhiges, gewachsenes Umfeld mit erfreulich kurzen Wegen im Alltag. Besonders Familien profitieren von der guten Infrastruktur direkt im Ort. Mit dem Kinderhaus Schnakennest und der Tageseinrichtung Regenbogen stehen Betreuungsmöglichkeiten in Auenstein zur Verfügung. Auch die Schlossbergschule Auenstein als örtliche Grundschule ist schnell erreichbar; weiterführende Schulen befinden sich im nahe gelegenen Ilsfeld.

Für die täglichen Einkäufe bietet der Ort mit Netto Marken-Discount eine praktische Einkaufsmöglichkeit. Weitere Supermärkte, Geschäfte und Dienstleister sind im nur wenige Fahrminuten entfernten Ilsfeld vorhanden.

Auch ohne Auto bleibt man flexibel: Bushaltestellen in Auenstein sorgen für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Orte. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls komfortabel: Mit dem MVZ Buderer Auenstein befindet sich eine hausärztliche Versorgung direkt im Ort. Weitere Ärzte und eine Apotheke ergänzen das Angebot im nahen Ilsfeld.

So bietet die Lage eine gelungene Mischung aus kurzen Wegen, guter Infrastruktur und dem besonderen Wohngefühl eines überschaubaren, naturnahen Ortsteils.

Ausstattung Beschreibung

Das 1,5 geschossige Mehrfamilienhaus wurde 1993 in solider Massivbauweise errichtet und mit einem klassischen Satteldach versehen. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Flachheizkörper. Die Wohnung selbst präsentiert sich mit einer gepflegten und angenehm zeitlosen Ausstattung, die eine gute Grundlage für ein unkompliziertes Einziehen und Wohlfühlen bietet.

Für viel Tageslicht sorgen die im Haus verbauten Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Ein einheitliches und freundliches Erscheinungsbild schaffen die hellen, pflegeleichten Fliesen, die in der Diele und den Flurbereichen ebenso wie in Küche, Wohn- und Esszimmer, Badezimmer und separatem WC verlegt wurden. Neben ihrer ansprechenden Optik überzeugen sie insbesondere durch ihre unkomplizierte Pflege im Alltag. Die Wände der Wohnung sind überwiegend mit klassischer Raufasertapete gestaltet und bieten damit eine neutrale Basis für unterschiedliche Einrichtungsstile.

Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und verfügt über eine umfangreiche Sanitärausstattung.

Neben einer Badewanne stehen eine separate Dusche sowie ein Waschbecken mit Spiegelschrank zur Verfügung. Das räumlich getrennte WC ist halbhoch gefliest und mit einem WC sowie einem zusätzlichen Handwaschbecken ausgestattet – praktisch sowohl im Alltag als auch bei Besuch.

Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits vorhandene und im Kaufpreis enthaltene Einbauküche. Die ansprechend gestaltete Küche in warmem Holzdekor fügt sich harmonisch in die Wohnung ein und ist unter anderem mit Kühlschrank sowie Elektroherd mit Backofen ausgestattet.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung mit einer soliden, gepflegten Ausstattung und einer angenehm neutralen Gestaltung, die sich ohne großen Aufwand mit den eigenen Wohnideen kombinieren lässt.

Sonstige Angaben

Auenstein ist mit rund 2.700 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Ilsfeld und liegt landschaftlich reizvoll im Schozachtal im südlichen Landkreis Heilbronn. Umgeben von Weinbergen und einer abwechslungsreichen Landschaft verbindet der Ort seinen gewachsenen, dörflichen Charakter mit der Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren. Heilbronn ist ebenso gut erreichbar wie die Region Ludwigsburg und der Großraum Stuttgart. Der nahe Autobahnanschluss an die A81 sorgt dabei für eine ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung.

Die Lage macht Auenstein besonders für Berufstätige und Pendler interessant. Neben Arbeitsplätzen in Ilsfeld und den umliegenden Gewerbestandorten profitieren Bewohner vom starken Wirtschaftsraum Heilbronn und der guten Erreichbarkeit zahlreicher mittelständischer und international tätiger Unternehmen.

Familien, Berufstätige und Senioren finden hier ein angenehmes und generationenübergreifendes Wohnumfeld. Einen besonderen Reiz bietet die naturnahe Umgebung mit Weinbergen sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen. Sport- und Freizeitangebote sowie ein lebendiges Vereinsleben – unter anderem beim SSV Auenstein und in verschiedenen kulturellen und sozialen Vereinigungen – fördern das Miteinander. So vereint Auenstein auf sympathische Weise naturnahes Wohnen, Gemeinschaft und eine verkehrsgünstige Lage.

Impressionen



Außenansicht



Außenansicht



Wohn und Esszimmer



Wohn und Esszimmer



Terrasse



Diele Flur



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer

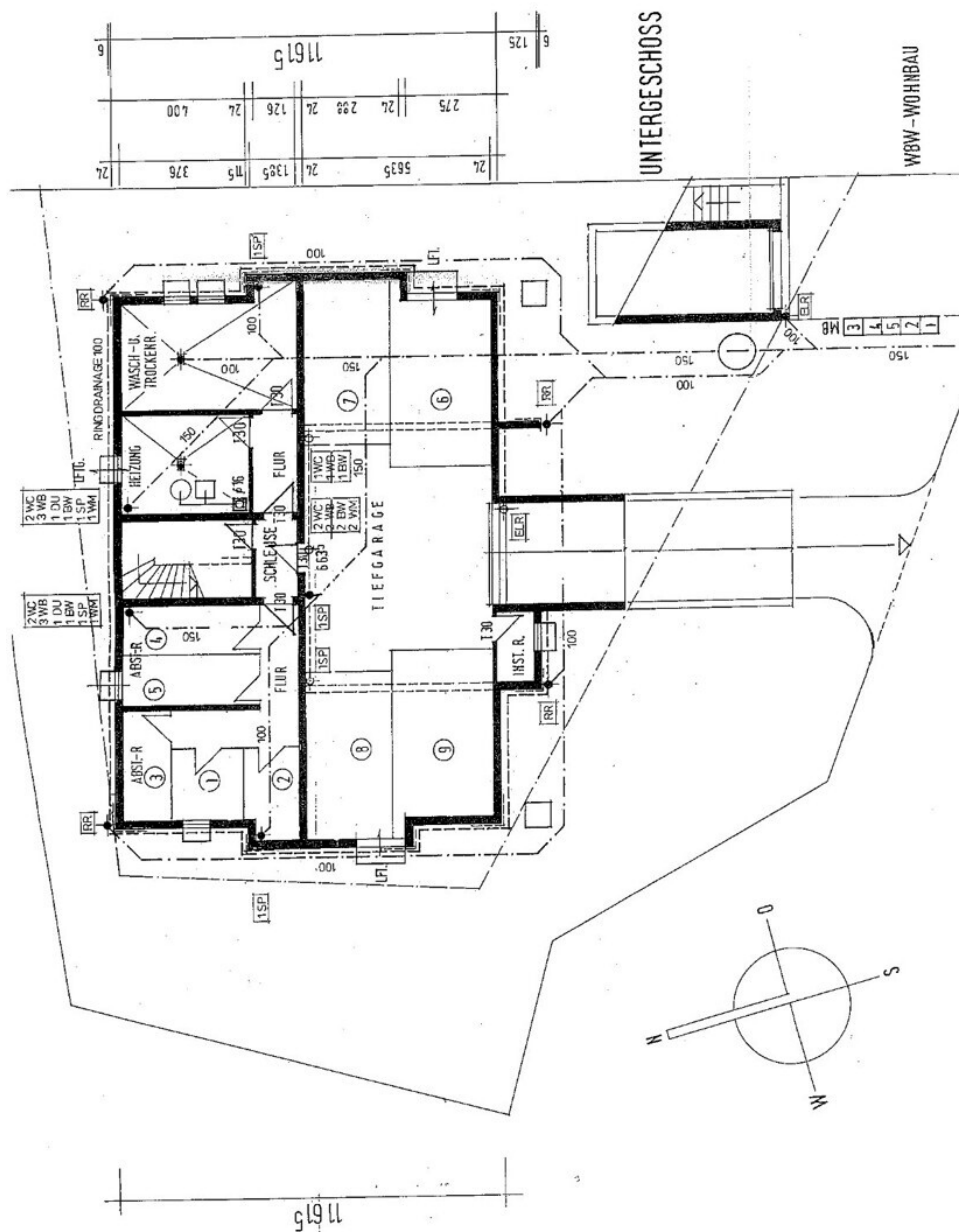


Schlafzimmer



Toilette

Grundriss



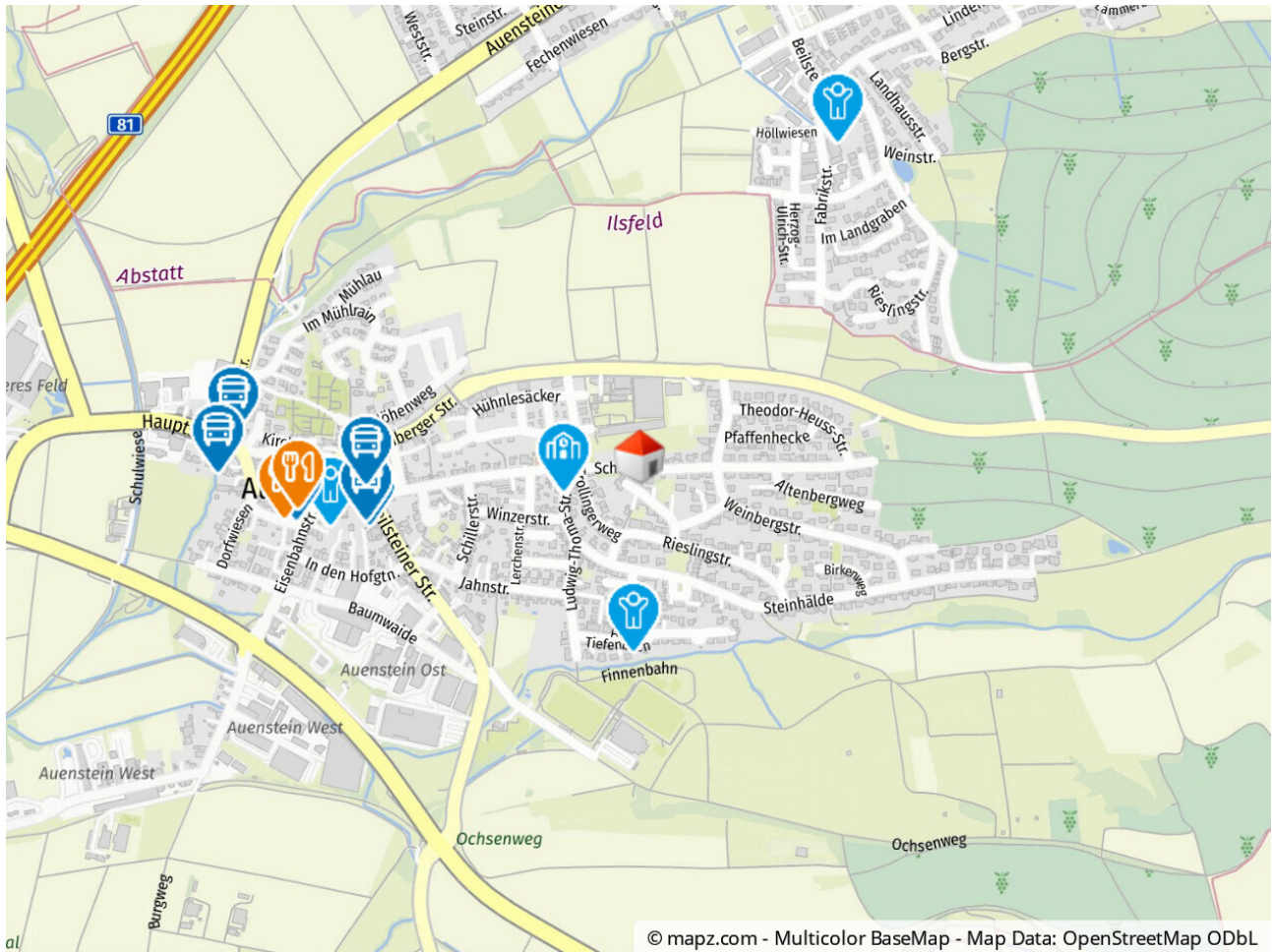
Untergeschoss



ERDGESCHOSS - GRUNDRISS

Erdgeschoss

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.