

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ilsfeld

Neubau/ Erstbezug - Moderne 3,5 Zi-Wohnung mit Terrasse



Objekt-Nr. **OM-473779**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.560 € + NK**

Ansprechpartner:
André Ulmer

Hühnlesäcker 4, 74360 Ilsfeld
74360 Ilsfeld
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,80 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	0
Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.09.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie Wohnkomfort in dieser exklusiven Neubauwohnung im Erstbezug, gelegen in Ilsfeld-Auenstein. Mit ca. 96 m² Wohnfläche und 3,5 Zimmern bietet diese Wohnung großzügigen Raum für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und modernes Design legen. Die Wohnung verfügt über einen großen Süd-Terrasse, die zum Entspannen einlädt, sowie eine hochwertige Ausstattung mit einer modernen Einbauküche. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen, und ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe mit Strom als Energieträger. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Nichtraucher-Wohnung ist ab dem 1. Sept. 2026 verfügbar.

Haustiere sind in dieser Wohnung nicht gestattet.

Ausstattung

- Einbauküche (Röck-Küchenstudio)
- Vinylboden (Fußbodenheizung)
- Bodentiefe-Fenster
- Video-Sprechanlage
- Tages-Lichtbad
- Glasfaser bis in die Wohnung
- 2 x vollwertige Stellplätze (1x TG/ 1x Außenstellplatz) = 100 EUR/ Monat

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Technisch und energetisch ist das Haus top ausgestattet:

- Wärmepumpe & Wohnungsstationen (WW-Erzeugung direkt in der Wohnung und Heizung nach Bedarf d.h. sie bestimmen Ihre Heizperiode etc.)
- 40 kWp-Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Mieterstrom-Modell d.h. Strom wird gemeinschaftlich eingekauft und durch PV-Anlage unterstützt (jede Wohnung hat einen geeichten Zähler - keine teure Software ist im Einsatz)
- TG-Stellplätze vorbereitet für Ladesäulen
- 20cm Fassadendämmung mit Steinwolle
- Glasfaseranschluss in jeder Wohnung
- Abstellraum in der Wohnung und im Keller
- Waschraum im Keller
- eigene Hausverwaltung

1.460,- Miete

100,- TG-Stellplätze (2 x)

150,- VZ-allg. NK

100,- VZ-Heizung

50,- VZ-Strom

= 1.860,- Gesamt-Zahlung

Lage

Ilsfeld, im Herzen des Landkreises Heilbronn, bietet eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleisten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Dienstleister sind bequem erreichbar. Für Freizeitaktivitäten bietet Ilsfeld und die angrenzende Region vielfältige Möglichkeiten, von Naherholungsgebieten bis hin zu kulturellen Angeboten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Terrasse



Eingang

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Schlafen

Exposé - Grundrisse

3,5 Zi - Wohnung - Balkon Wohnung 6

