

Exposé

Reihenhaus in Ilsfeld

**225qm Wohn- und Nutzfläche, Reihenhaus Ilsfeld XXL
Keller - Einbauküche - 2,5 Bäder - 2 Garagen**



Objekt-Nr. **OM-313667**

Reihenhaus

Vermietung: **1.990 € + NK**

Telefon: 0175 6896249
Mobil: 0175 6896249

74360 Ilsfeld
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Summe Nebenkosten	400 €
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Mietsicherheit	5.970 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	6,50	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	150,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	3
Nebenkosten	250 €	Garagen	2
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haus steht im Stadt Zentrum von Ilsfeld, direkt neben der Gesamtschule.

Das Haus hat folgendes:

- 225qm Wohn- und Nutzfläche
- 1 Küche
- 2,5 Bäder
- 4 XXL Schlafzimmer
- 1 Riesiges Spielzimmer 25qm im UG
- 2 Garagenplätze Doppelstockgarage
- Nahwärme Versorgung für Warmwasser und Heizung

Es ist gebaut mit dem Energiestandard KfW40 - ähnlich Passivhaus.

Was heisst das - Sie benötigen fast gar keine Heizung. Energie wird nur verbraucht für Heisswasser.

Zu den Kosten:

Kaltniete €1.990,00

Garagen €250,00

Nebenkosten €450,00 (bei 4 Personen)

Gesamt= €2.590,00

Es kann sein, dass die Nebenkosten ein bisschen höher sein werden, durch die Grundsteuer Anpassung.

Das Haus wird mit der Nahwärme von Ilsfeld versorgt.

Es ist das Haus Nummer 2 von 4 Reihenhäusern

Es gibt ein:

UG - Untergeschoss mit 55qm

EG - Erdgeschoss

OG - Obergeschoss

DG - Dachgeschoss

Gibel - Stauraum mit 25qm

Das Haus hat 4 Schlafzimmer mit jeweils 20 - 22qm Fläche.

Es gibt 2 volle Bäder im OG und DG.

Ein Gäste WC ist im EG

Eine komplette Einbauküche mit allen Geräten:

- Geschirrspüler

- Herd
- Kühlschranks
- Gefrierschranks
- Mikrowelle

Es ist eine Markenküche von Nobilia.

Der Boden ist mit Laminat belegt und alle Bäder sind gefliest. Keller ist ebenso gefliest.

Raumhöhen sind 2,55m und im Keller sogar 2,75m.

Türrahmenhöhen sind 2.10m

Alle Angaben ohne Gewähr

Ausstattung

Haus ist ab 1. Februar 2025 verfügbar.

Zu den Kosten:

Kaltmiete €1.990,00

Garagen €250,00

Nebenkosten €450,00 (bei 4 Personen)

Gesamt= €2.590,00

Es kann sein, dass die Nebenkosten ein bisschen höher sein werden, durch die Grundsteuer Anpassung.

Das Haus wird mit der Nahwärme von Ilsfeld versorgt.

Es ist das Haus Nummer 2 von 4 Reihenhäusern

Es kann noch eine leichte Erhöhung geben, wenn die Gemeinde die Grundsteuer Höhe bekannt gibt. Diese wird wahrscheinlich bis Mitte Dezember 2024 bekannt gegeben.

Alle Angaben ohne Gewähr

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ilsfeld liegt an der A81. Sie sind innerhalb 1 km auf der Autobahnauffahrt A81 - Ilsfeld.

Sie sind 50m von der Hauptstrasse durch Ilsfeld entfernt. Somit ist es extrem ruhig. Sie sind direkt neben der Gesamtschule in Ilsfeld - also 50m vom Klassenzimmer entfernt. Absolute Ruhe am Abend und am Wochenende - da die Schulen nach 16h00 keinen Schulunterricht mehr haben.

Am Ort ist der Kaufland, Fressnapf, Netto, mehrere Zahnärzte, Allgemein Mediziner, Kreissparkasse, Volksbank, mehrere Bäcker, Metzger, Freibad, Tierärzte. Wer gerne Pferdereiten mag - findet mehrere Reitställe am Ort.

Das Rathaus ist 100m entfernt. Man ist 200m von der Feldrandlage entfernt - und kann ausgiebig spazieren gehen auf allen geteerten Feldwegen. Ideal zum spazieren, radfahren. Man ist 1 km entfernt vom Wald und unweit von Schozach, Flein, Ludwigsburg, Abstatt, Untergruppenbach. Heilbronn ist nur 6 km entfernt.

Durch die Nähe der Autobahn ist man in 15 Minuten in Ludwigsburg und in 30 Minuten in Stuttgart mit dem Auto.

Man lebt zentrumsnahe und ist trotzdem auf dem Land. Man ist super schnell auf der Autobahn und nur 6 km entfernt vom Autobahnkreuz Weinsberg (A6-A81). Somit ist man schnell in Heidelberg und Mannheim, Würzburg, Öhringen und Schwäbisch-Hall, Stuttgart und nur 150 km vom Frankfurter Flughafen entfernt.

Stuttgarter Flughafen ist 75 km entfernt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Doppelstock Garagenansicht

Exposé - Galerie



Hauseingangsseite



Hauseingang

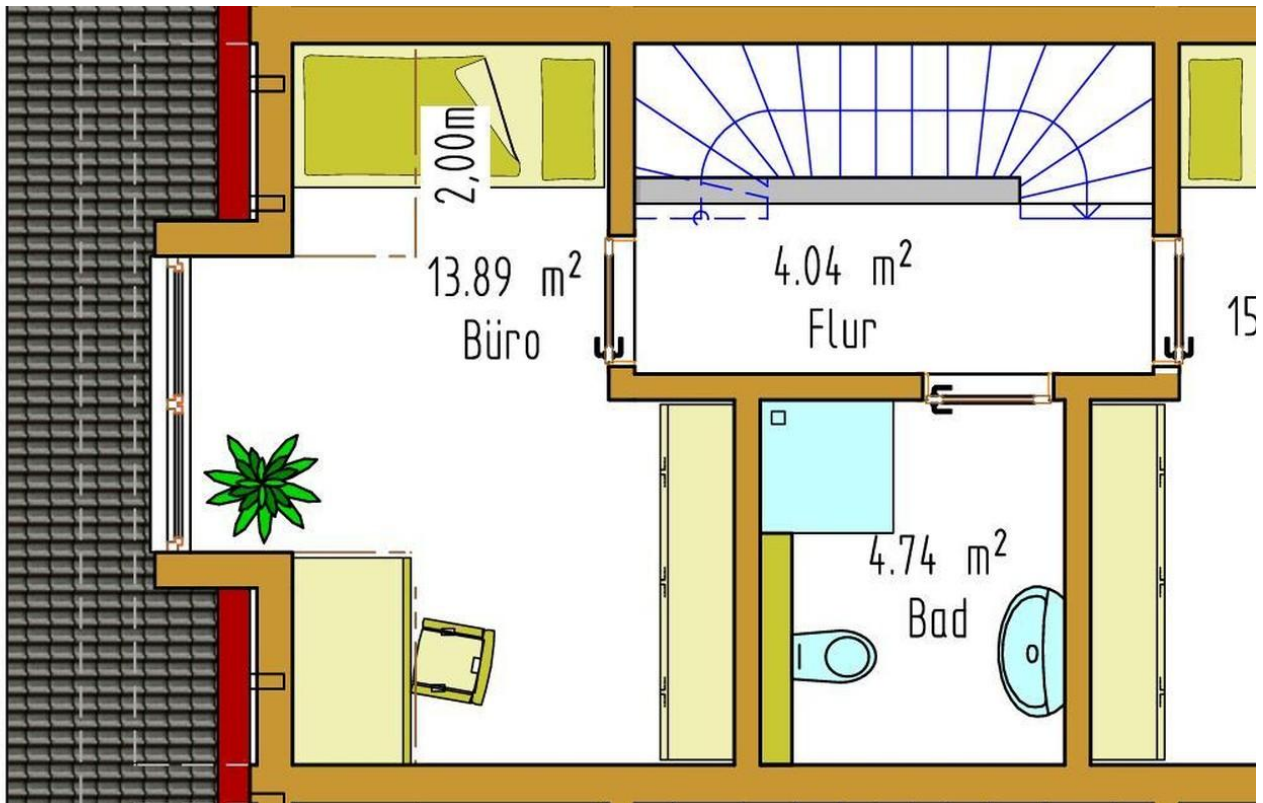


Terrasse

Exposé - Galerie

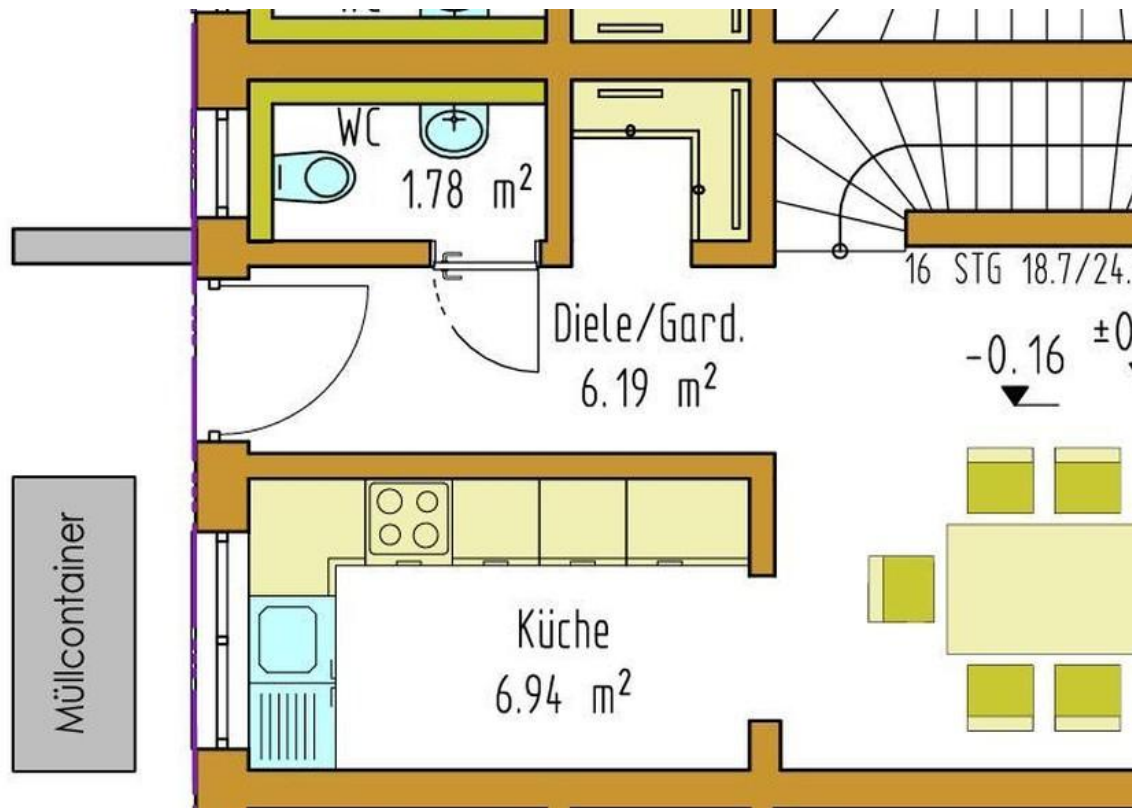


Hauseingang

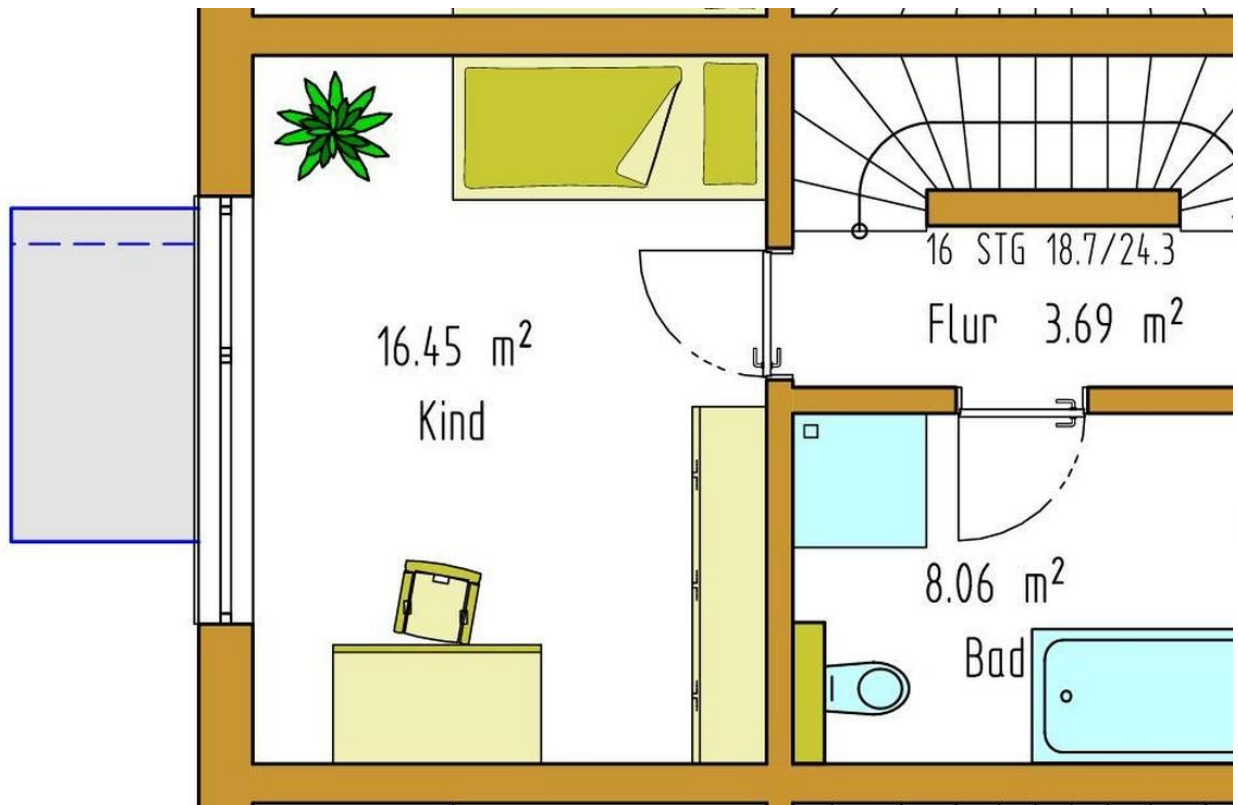


Dachgeschoss

Exposé - Galerie

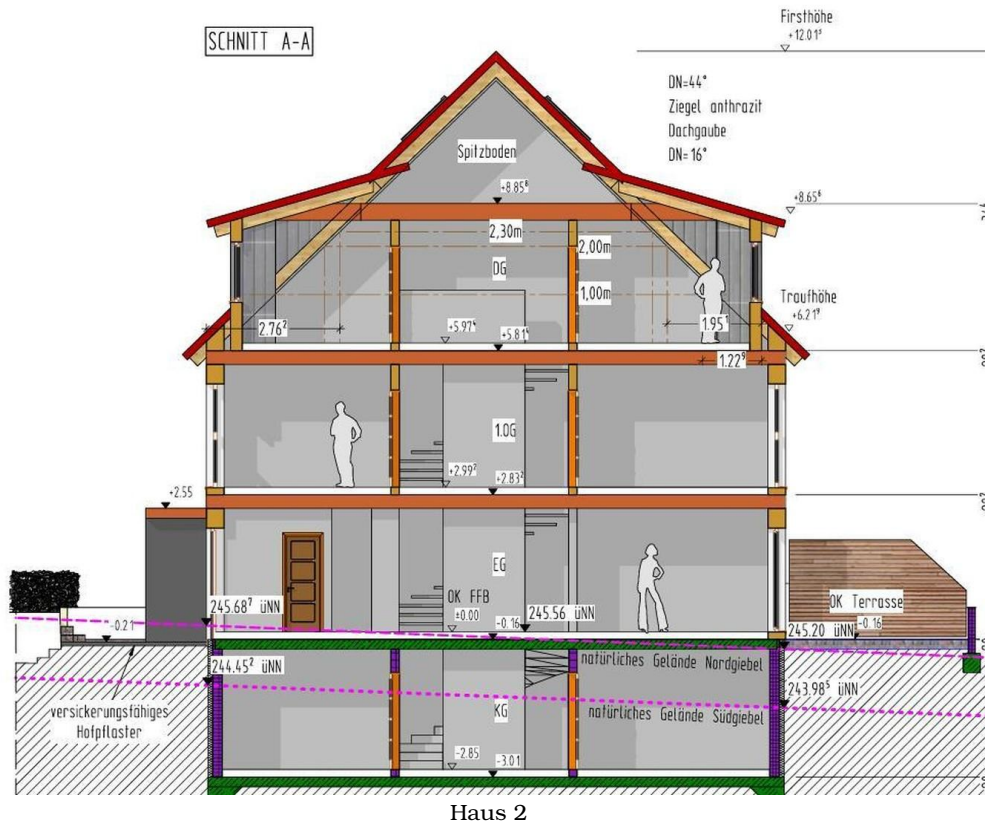
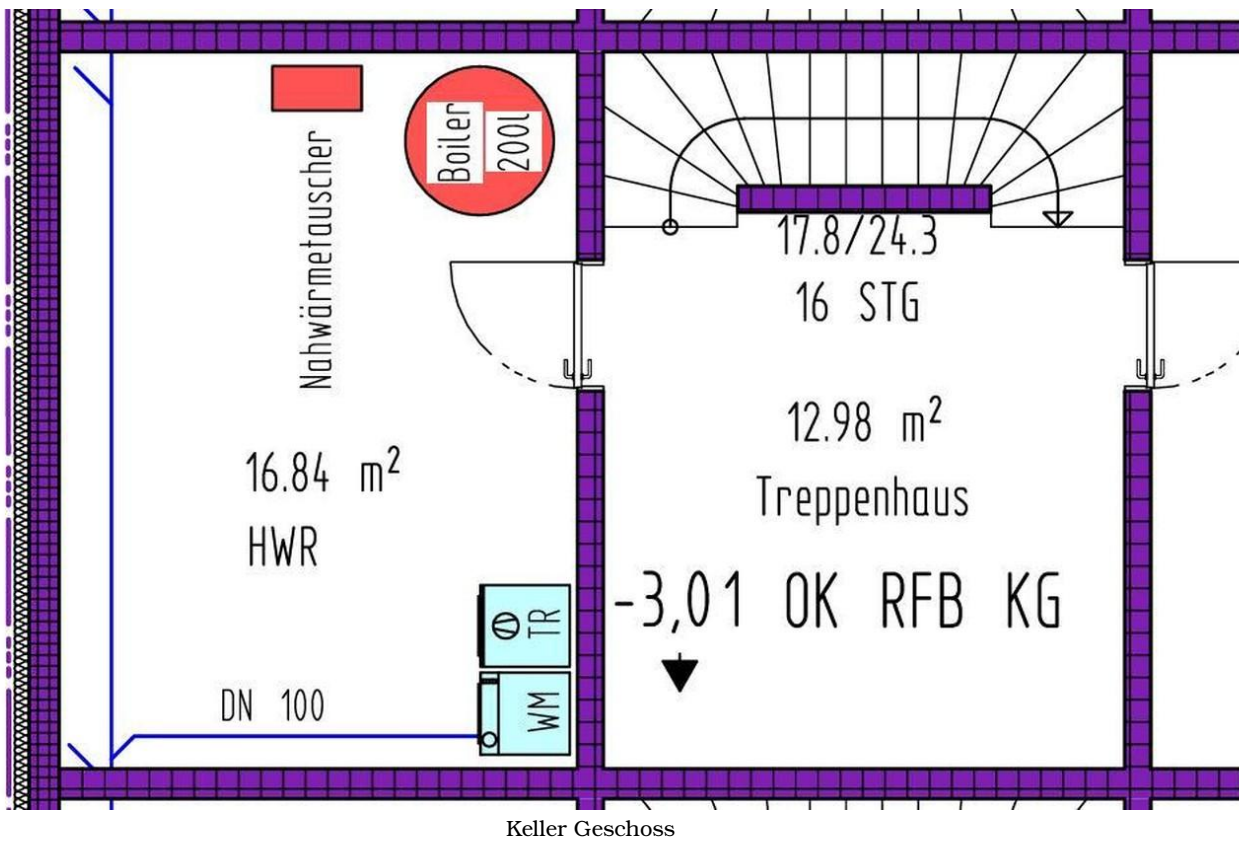


Erdgeschoss

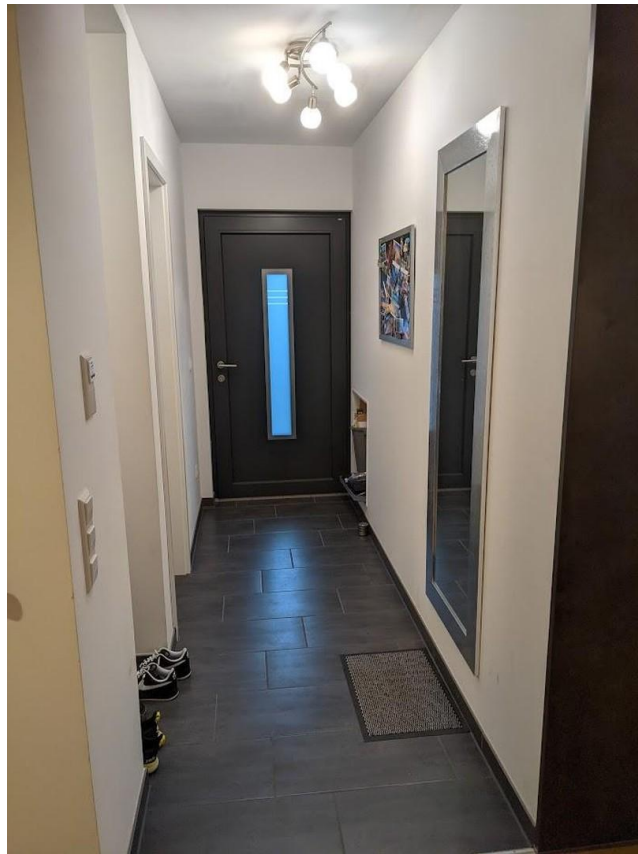


Obergeschoss

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus Eingang EG



Küche und Esszimmer, Eingan

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Terrasse

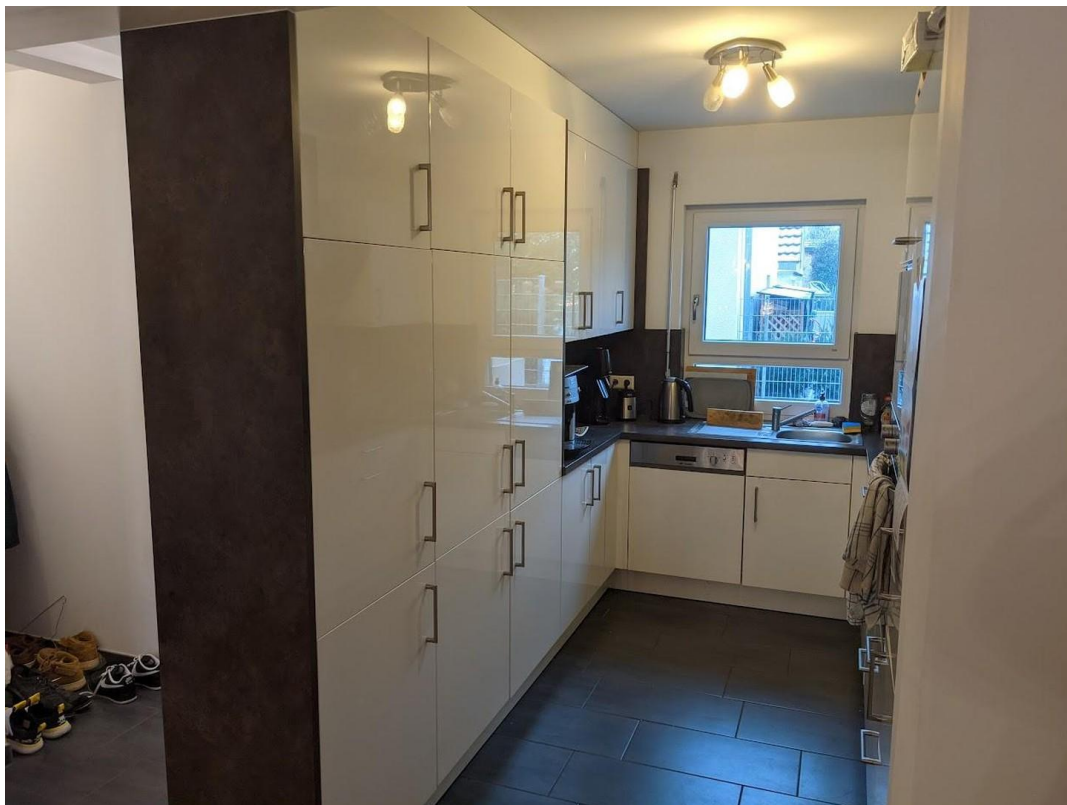


Wohnzimmer und Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad OG

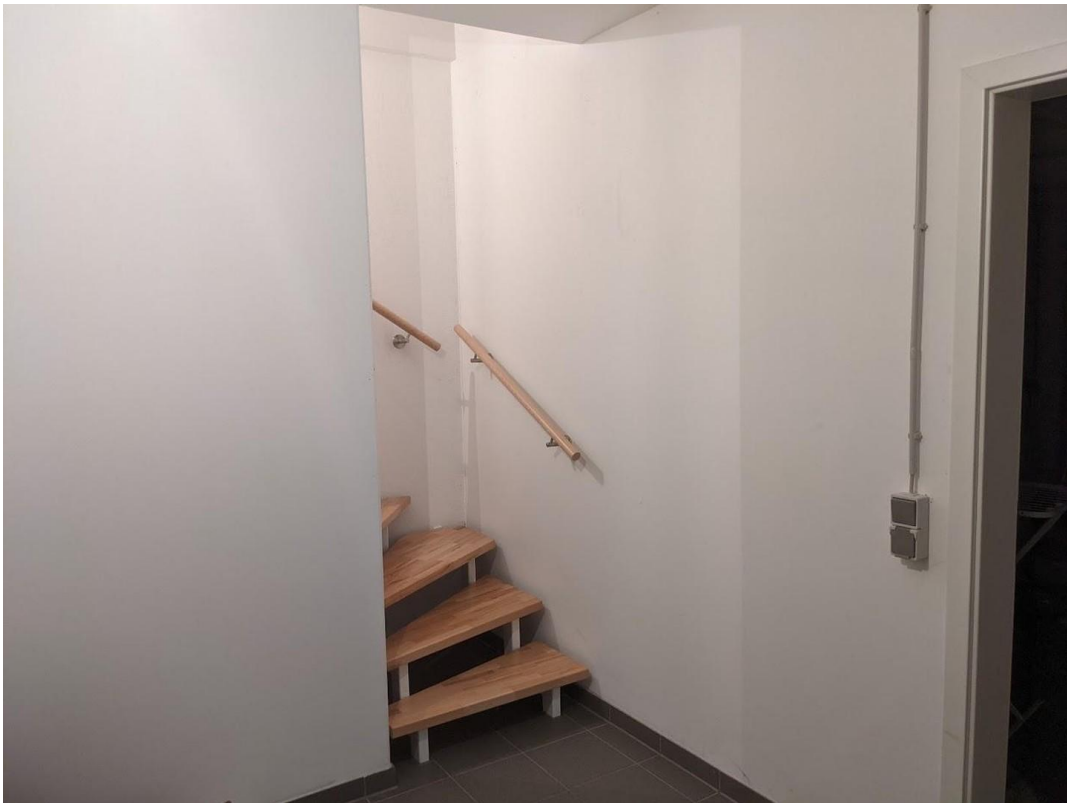


Keller UG

Exposé - Galerie

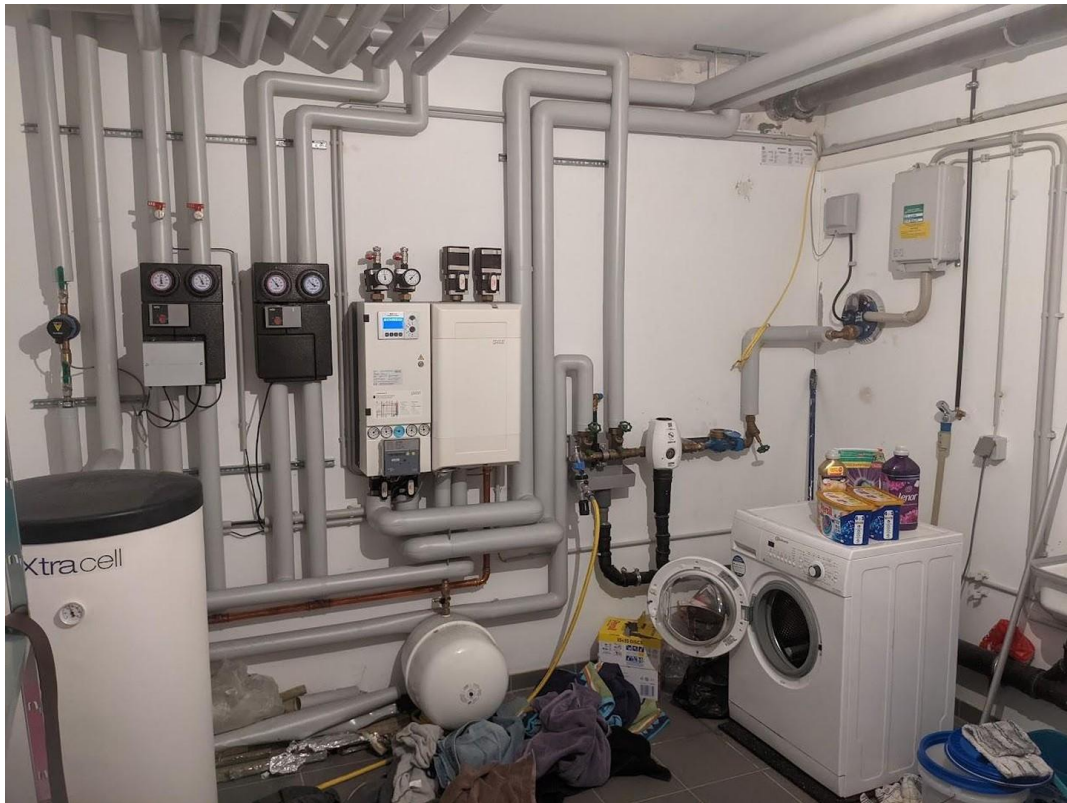


Keller UG



Keller UG

Exposé - Galerie



Heizungskeller UG



Schlafen OG

Exposé - Galerie



Schlafen OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Gang DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Gang DG



Haus 2



Doppelstock Garage