

# Exposé

## Wohnung in Ilsfeld

**Exklusive, lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und EBK in Ilsfeld**



Objekt-Nr. OM-316066

### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Pia-Sophie Dürr

74360 Ilsfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |                   |                |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 1991                 | Zustand           | modernisiert   |
| Etagen        | 2                    | Schlafzimmer      | 2              |
| Zimmer        | 3,50                 | Badezimmer        | 1              |
| Wohnfläche    | 86,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 1. OG          |
| Energieträger | Öl                   | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl. | 350 €                | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahme     | sofort               |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine modernisierte, helle und lichtdurchflutete 3,5 Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1991. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und gehobene Ausstattung, die modernen Wohnkomfort garantiert.

- Offener Wohn-Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche und direktem Zugang zum überdachten Balkon
- Ein großzügiges Schlafzimmer
- Ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- Elegantes Badezimmer
- Praktische Abstellkammer
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Perfekte Lage in Ilsfeld-Auenstein: Ideal für Paare, junge Familien oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanschlüsse sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, wodurch eine exzellente Anbindung an die umliegenden Regionen Heilbronn, Ludwigsburg und Stuttgart gewährleistet ist.

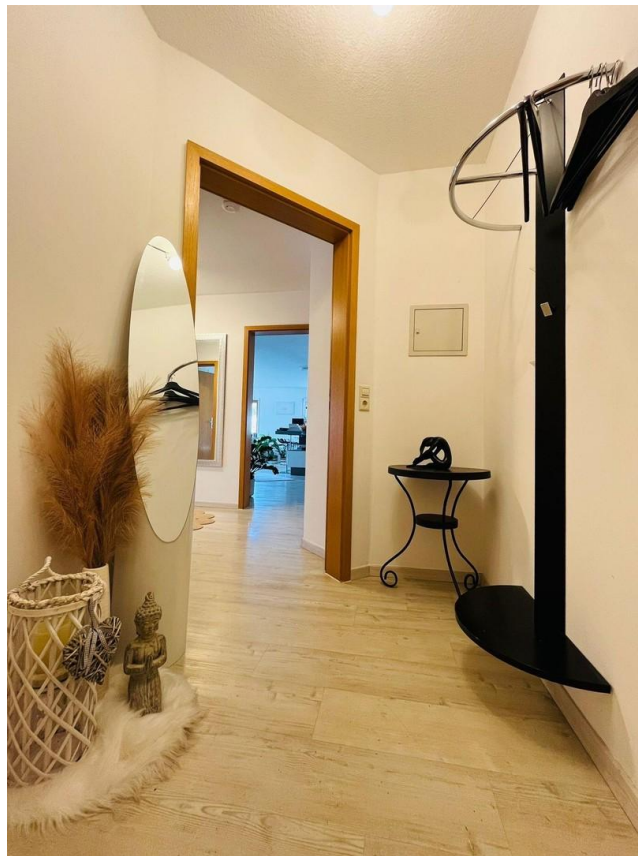
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 113,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie

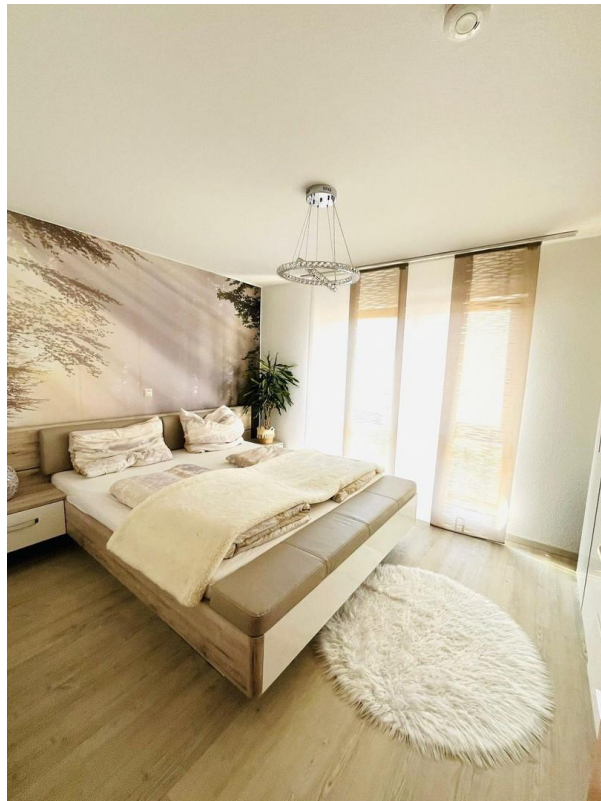


Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinder- /Arbeitszimmer

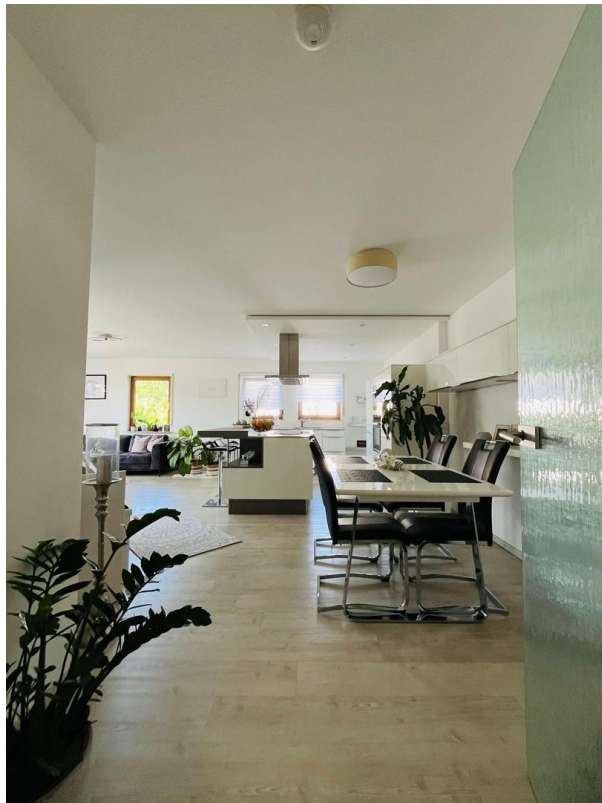


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Essbereich

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Essbereich 2



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

