



74360 Ilsfeld / Auenstein

NEUABU - Exklusive Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und Balkon im Neubaugebiet "Hühnlesäcker"



THOMAS SINN
& KOLLEGEN

2.150 €

Kaltmiete

162,71 m²

Wohnfläche

230 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162,71 m ²
Grundstücksfläche	230 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.05.2026

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.150 €
Nebenkosten	100 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	100 €
Kautionszeit	3 Monatsmieten

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.10.2034
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	21.20
Wertklasse	A+



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Befuerung

Elektro ✓

Dachform

Pultdach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Garage
- Stellplatz
- Wärmepumpe
- Keller
- Garten
- Balkon
- Einbauküche
- Ankleidezimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC, Badewanne
- Gäste-WC
- Granitfliesen
- Feinsteinzeug Fliesen
- Fußbodenheizung
- Pultdach
- extra Hohe Decken im DG



Beschreibung

Sie suchen eine luxuriöse Doppelhaushälfte in puristischem Baustil mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept?

Dann wird Sie diese exklusive Neubauimmobilie mit einer Wohnfläche von ca. 162 m² begeistern.

Es handelt sich um die linke Haushälfte eines architektonisch modernen Doppelhauses, das derzeit fertiggestellt wird. Der klar strukturierte Grundriss, großzügige Fensterflächen sowie die Auswahl hochwertiger Materialien verleihen dieser Immobilie eine besondere Wohnqualität.

Untergeschoss – Funktional und komfortabel

Der Zugang zum Haus erfolgt über das Untergeschoss – entweder klassisch über die Haustür oder bequem und wettergeschützt direkt über die hausintegrierte Garage.

Hier befinden sich ein großzügiger Keller- bzw. Hauswirtschaftsraum sowie der Technikraum. Die Beheizung erfolgt effizient und umweltschonend über eine moderne Wärmepumpe, die zeitgemäßen energetischen Ansprüchen gerecht wird.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit Weitblick

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Einbauküche überzeugt durch ein offenes Raumgefühl und eine klare architektonische Linie. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine harmonische Verbindung zur Umgebung.

Vom angrenzenden Balkon genießen Sie sonnige Stunden sowie einen attraktiven Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Dachgeschoss – Privater Rückzugsbereich

Im Dachgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich.

Das modern gestaltete Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort.

Ihre Fahrzeuge parken Sie sicher in der hausintegrierten Garage sowie auf dem zusätzlichen Außenstellplatz.

Mietkonditionen

Kaltmiete: 2.150,00 €

Garagenmiete: 60,00 €

Stellplatz: 30,00 €

Nebenkostenvorauszahlung: 100,00 €

Kaution: 6.720,00 € (3 Monatskaltmieten)

In den Nebenkosten sind Grundsteuer, Müllgebühren und Gebäudeversicherung enthalten.

Sämtliche Verbrauchskosten (z. B. Strom, Wasser, Heizung, Telekommunikation) rechnet der Mieter direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen ab.

Die Pflege des Gartenanteils obliegt dem Mieter. Ebenso ist die Kehr- und Streupflicht für die öffentlichen Wege eigenständig zu organisieren.

Seitens des Eigentümers wird ein langfristiges Mietverhältnis angestrebt. Die vertraglich vereinbarte Mindestmietdauer beträgt 3 Jahre.

Diese Immobilie eignet sich ideal für einen 3- bis 4-Personen-Haushalt, der modernes Design, hochwertige Ausstattung und energieeffizientes Wohnen zu schätzen weiß.



Ideal für 3-4 Personen.

Lage

Das Haus befindet sich im Neubaugebiet Hühnlesäcker in Auenstein, ein Teilort von Ilsfeld. Inmitten von Weinreben und zwischen den Löwensteiner Bergen und dem Neckartal liegt die Gemeinde Ilsfeld. Mit aktuell 2.500 Einwohner ist Auenstein seit 1974 ein Teilort der Gemeinde Ilsfeld und liegt verkehrsgünstig direkt an der Autobahn A81 zwischen Heilbronn und Stuttgart. Verschiedene Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind in der Gemeinde vorhanden und bieten eine perfekte Nahversorgung.

Sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über unsere Internetseite oder über das Immobilienportal. Danach erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Exposé und Selbstauskunftsbogen. Nachdem Sie uns die Selbstauskunft und Anlagen zurückgesendet haben, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bitte folgende Unterlagen einreichen:

- Selbstauskunft (Formular erhalten Sie von uns)
- selbst angeforderte Schufa-Auskunft (www.schufa.de)
- 3 aktuelle Verdienstbescheinigungen
- Ausweiskopie

Zur Schlüsselübergabe bitten wir Sie, die Kaution sowie die erste Monatsmiete auf das Konto des Vermieters einzuzahlen.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn























