

Flein

# Raum für Leben, Ideen und Generationen – Ihr neues Zuhause mit außergewöhnlicher Großzügigkeit

Property ID: 26188077



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.296.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 284 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 671 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26188077 - 74223 Flein**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## At a glance

Property ID	26188077	Purchase Price	1.296.000 EUR
Living Space	ca. 284 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1995		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	139.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.01.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



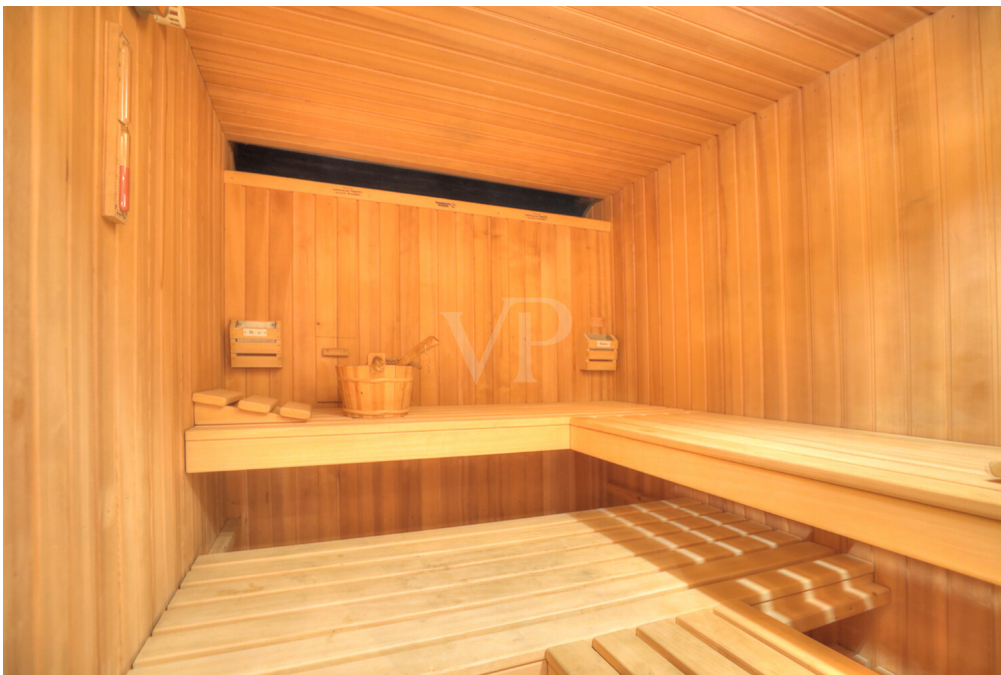
Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property



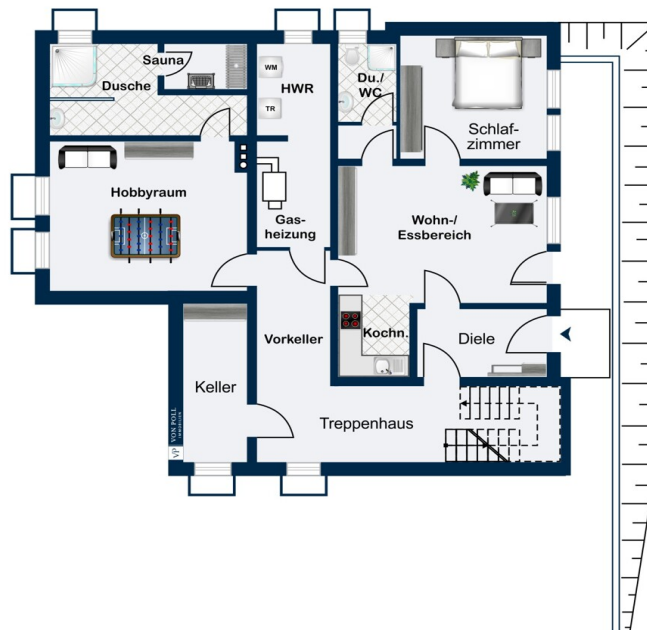
Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## The property

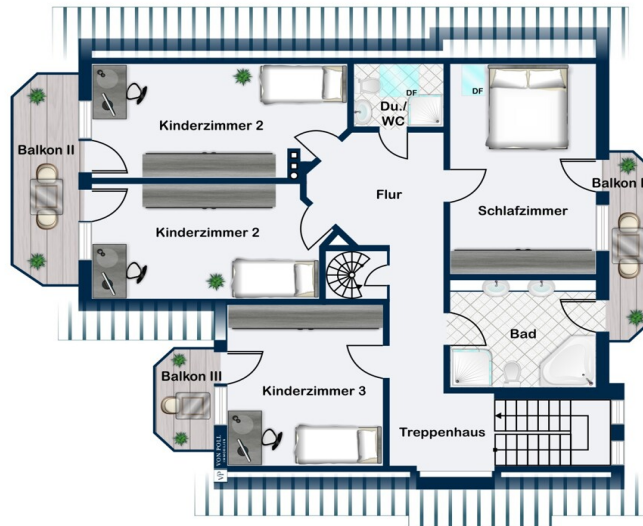


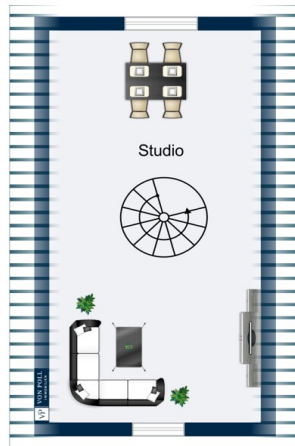
Property ID: 26188077 - 74223 Flein

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26188077 - 74223 Flein**

## **A first impression**

**Raum für Leben, Ideen und Generationen – Ihr neues Zuhause mit außergewöhnlicher Großzügigkeit.**

Schon beim Betreten dieses gepflegten Einfamilienhauses spürt man: Hier ist Platz für mehr als nur Wohnen. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> und insgesamt 10 Zimmern eröffnet sich Ihnen ein Zuhause, das Raum für Familienleben, Arbeiten und persönliche Rückzugsorte gleichermaßen bietet.

Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder der Wunsch nach separaten Arbeits- und Gästebereichen – dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen flexibel an. Sieben Schlafzimmer und fünf Badezimmer schaffen dabei eine seltene Großzügigkeit und ermöglichen ein komfortables Zusammenleben ohne Kompromisse.

### **Wohnen mit Komfort und Atmosphäre**

Helle, gut geschnittene Räume prägen das gesamte Haus und schaffen ein angenehmes, offenes Wohngefühl. Im Erdgeschoss sowie im Badezimmer des Dachgeschosses wird dieses durch eine Fußbodenheizung zusätzlich unterstrichen und sorgt ganzjährig für ein behagliches Raumklima.

Ein Kaminofen im Wohnbereich schafft besonders in den kühleren Monaten eine warme, einladende Atmosphäre – der perfekte Ort für entspannte Abende. Ergänzt wird das Wohlfühlangebot durch eine eigene Sauna mit offener Dusche, die Ihnen jederzeit private Rückzugs- und Erholungsmomente ermöglicht.

Die moderne, offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und schafft den idealen Rahmen für gemeinsames Kochen, Genießen und gesellige Momente. Ein direkter Zugang zur überdachten Südostterrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und ermöglicht fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenleben.

### **Flexibilität durch Einliegerwohnung**

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Ob zur Vermietung, für Gäste, als Büro oder für erwachsene Kinder – hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit zusätzlichem Mehrwert.

### **Leben im Freien**

Das ca. 671 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Ihnen ausreichend Raum zur freien Entfaltung. Die überdachte Süd-Ost-Terrasse lädt zum entspannten Frühstück im Freien ein, während die sonnige Südterrasse ideale Bedingungen für lange Sommertage schafft.

Ob Garten, Spielbereich oder Ruhe Oase – hier gestalten Sie Ihren Außenbereich ganz nach Ihren Vorstellungen.

#### **Komfort im Alltag**

Eine Doppelgarage mit ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge sorgt für zusätzlichen Komfort im täglichen Leben.

#### **Lage mit Lebensqualität**

Die Immobilie befindet sich in einer guten, gewachsenen Wohnlage, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs überzeugt. Hier verbinden sich Wohnqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise.

#### **Einziehen und wohlfühlen**

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten und einzugsbereiten Zustand, ohne größeren Renovierungsbedarf. Eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre nachhaltige Bauweise und Wertbeständigkeit überzeugt.

#### **Fazit**

Ein Zuhause mit Seltenheitswert: großzügig, flexibel und voller Möglichkeiten. Perfekt für alle, die Raum, Komfort und Lebensqualität in einer attraktiven Lage vereinen möchten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung, dieses Haus wird Sie begeistern.

**Property ID: 26188077 - 74223 Flein**

## **Details of amenities**

- Architektenhaus
- Garten / Terrasse / Balkon in Südausrichtung
- FBH (EG plus Bad OG)
- Kaminofen (Wohnzimmer)
- Offene Küche
- ELW mit separatem Zugang
- Doppelgarage
- Sauna mit offener Dusche
- Arbeitszimmer im EG
- Natursteinboden
- Studio im DG II
- Hobbyraum mit Heizkörper und Fenster
- Glasfaser bis zum Haus

**Property ID: 26188077 - 74223 Flein**

## All about the location

**Flein ist eine eigenständige Gemeinde im Landkreis Heilbronn mit rund 7.400 Einwohnern. Die Lage am südlichen Stadtrand von Heilbronn macht den Ort zu einem beliebten Wohn- und Pendlerstandort, eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit Weinbergen.**

**Das Vereinsleben ist in Flein besonders vielfältig: Sportvereine wie der TV Flein mit Angeboten in Fußball, Handball, Judo und Leichtathletik, der Tennisclub sowie Musik- und Gesangsvereine, Landfrauen oder der Heimatverein sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben.**

**Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in Flein gesichert: Es gibt Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Drogerie, Blumenläden sowie Weinhandel und kleine Fachgeschäfte. Zahlreiche Betriebe aus Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie sind hier ansässig.**

**Die Anbindung an Heilbronn ist hervorragend: Flein ist seit Jahrzehnten in das Heilbronner Stadtbusnetz integriert und bietet regelmäßige Busverbindungen im 15-Minuten-Takt, sodass die Heilbronner Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Autofahrer ist die Gemeinde durch die Landesstraße L 1100 sowie die Nähe zur A 81 (Anschlussstellen Ilsfeld oder Untergruppenbach, jeweils ca. 7–8 km) und zur A 6 (Anschluss Untereisesheim, etwa 10 km) verkehrsgünstig gelegen.**

**Auch die überregionale Erreichbarkeit ist sehr gut: Der Flughafen Stuttgart liegt rund 75 Kilometer entfernt und ist über die A 81 in etwa einer Stunde erreichbar; alternativ bestehen Bahnverbindungen über Heilbronn und Stuttgart. Weitere internationale Flughäfen wie Frankfurt, Karlsruhe/Baden-Baden oder Nürnberg sind ebenfalls innerhalb von 1,5 bis 3 Stunden erreichbar.**

**Insgesamt verbindet Flein eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer soliden Infrastruktur, regem Vereinsleben, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung an Heilbronn und die Metropolregion Stuttgart.**

**Property ID: 26188077 - 74223 Flein**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**