

Flein

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

CODE DU BIEN: 26188077

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.296.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 284 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 671 m²

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188077
Surface habitable	ca. 284 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	5
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.296.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	139.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



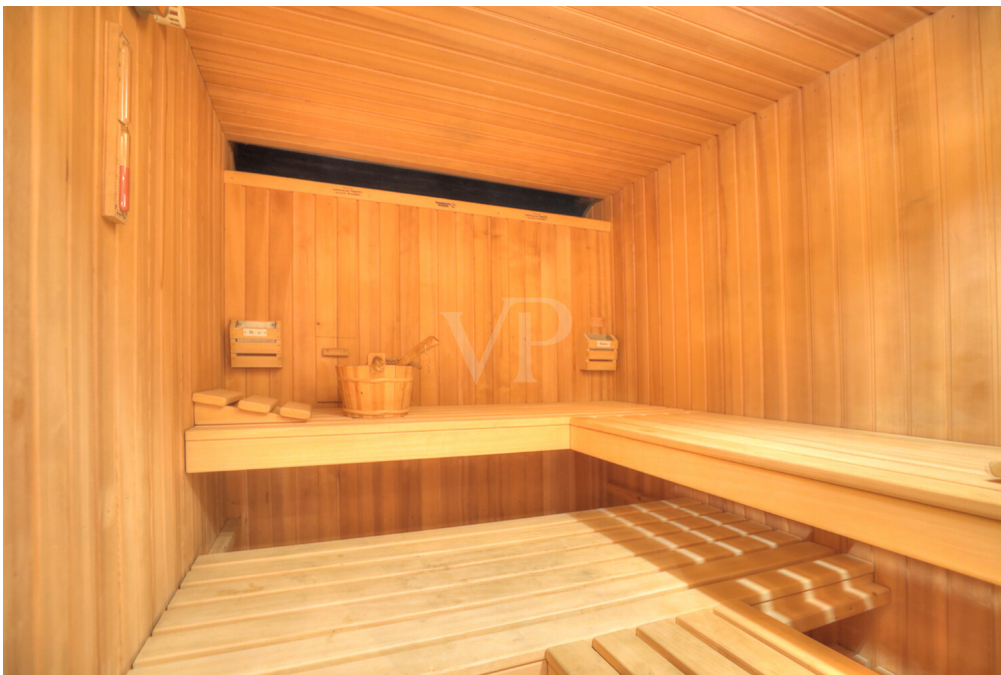
CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété



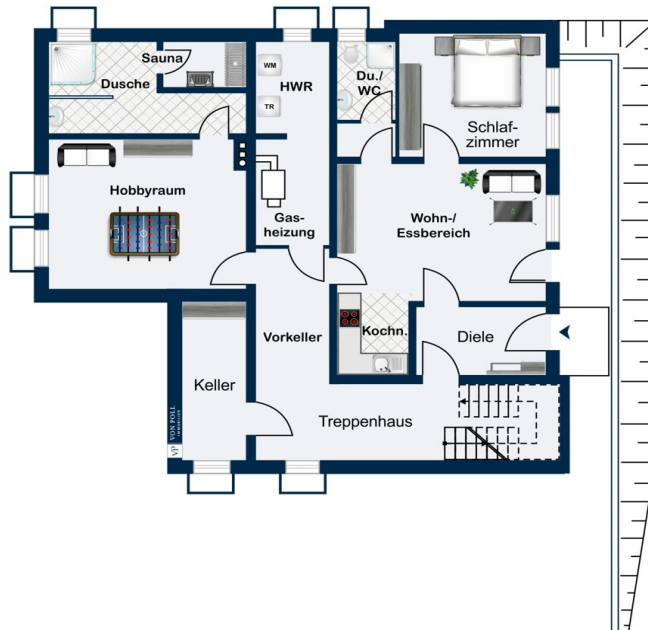
CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

La propriété

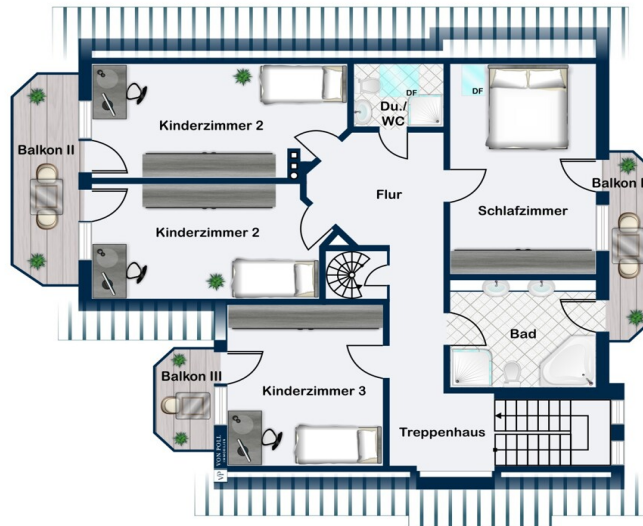


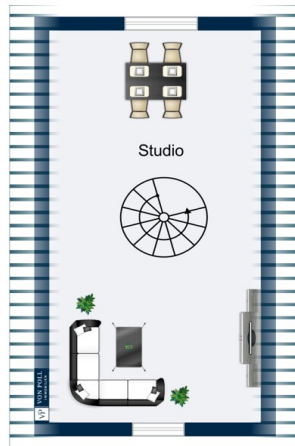
CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

Une première 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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188077 - 74223 Flein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com