

Flein

# Mediterrane Villa am Haigern – anspruchsvolles Familienleben in begehrter Lage von Flein

Αριθμός ακινήτου: 26188177



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 280 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 670 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

?? ??? ??????

???????	26188177	????	???????
???????	ca. 280 m <sup>2</sup>	?????	?????
?????	???????????	???????????	<b>Käuferprovision</b>
???????????	01.09.2026		beträgt 3,57 % (inkl.
???????	10		MwSt.) des
???????????	7		beurkundeten
???????????			Kaufpreises
???????????	5	?????????	???????
????	1995	???????	???????, WC
?????	2 x ??????	???????????, ??????	???????????, ??????
		?????, ??????	???????????????
		?????????, ??????????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

?????????? ???? ???? ?

?????????? ??????????	?????????? ???? ???? ?	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?	139.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	06.01.2036	????????? ???????????? ?????????	E
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ???????????? ????????????	1995

Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

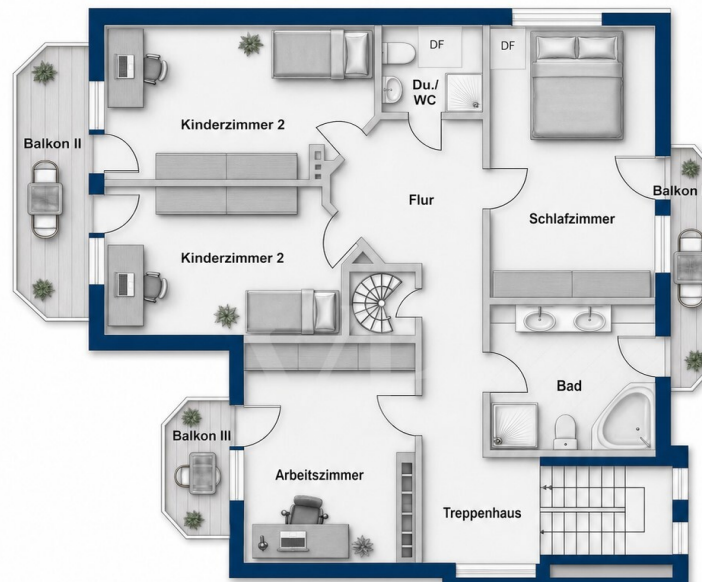
?? ???????

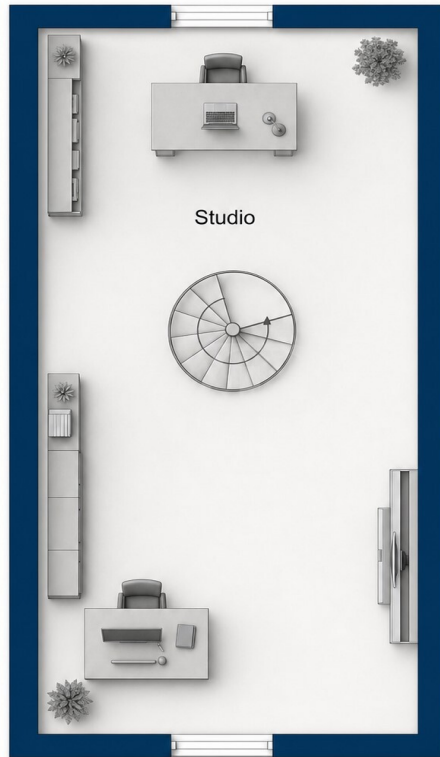


Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein**

**???** **?????** **?????????**

**Mediterrane Villa für anspruchsvolles Familienleben – in begehrter Randslage von Flein.**

**Diese besondere Villa vereint großzügiges Wohnen, mediterranes Flair und ein außergewöhnlich angenehmes Lebensgefühl. In guter, gewachsener Wohnlage – umgeben von Weinbergen und mit Nähe zum beliebten Haigern mit Gastronomie – entsteht hier ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Privatsphäre und Wohnqualität legen.**

**Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre des Hauses: helle Räume, ein durchdachtes Wohnkonzept und zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für eine Familie mit gehobenen Ansprüchen. Ob gemeinsames Familienleben, Arbeiten von zu Hause, Gästezimmer oder private Bereiche für jedes Familienmitglied – diese Immobilie bietet beeindruckende Flexibilität.**

**Der großzügige Wohnbereich mit Kaminofen bildet das Herzstück des Hauses. Hier entsteht ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Die moderne, offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnambiente ein und lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Momenten ein.**

**Besonders reizvoll ist der direkte Übergang nach draußen: Die überdachte Südostterrasse sowie die sonnige Südterrasse erweitern den Wohnbereich ins Freie und verleihen dem Haus ein fast südländisches Lebensgefühl. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage im Garten oder lange Sommerabende mit Familie und Freunden – dieses Anwesen bietet den passenden Rahmen.**

**Auch der private Wellnessbereich mit Sauna und offener Dusche unterstreicht den besonderen Anspruch dieser Immobilie und schafft einen Rückzugsort für Erholung im eigenen Zuhause.**

**Ein weiterer Vorteil ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Sie eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob für Gäste, Au-pair, erwachsene Kinder, Homeoffice oder als zusätzlicher unabhängiger Wohnbereich.**

**Das Grundstück bietet Raum für Entspannung, Familie und Gestaltungsideen. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen und dem Haigern in der Nähe verleiht der Immobilie eine besondere Qualität und macht sie zu einem idealen Zuhause für alle, die ruhig und hochwertig wohnen möchten, ohne auf eine gute Alltagstauglichkeit zu verzichten.**

**Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot und sorgt für Komfort im Alltag.**

**Diese mediterran anmutende Villa ist ein Zuhause mit Charakter, Großzügigkeit und besonderer Ausstrahlung – geschaffen für eine Familie, die das Besondere sucht.**

**Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der Atmosphäre, der Lage und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.**

**Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein**

**?????????????? ???? ??????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein**

**???** **???** **???** **???????????**

**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 (unter dem Freizeit-/Erholungsgebiet Haigern).**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26188177 - 74223 Flein**

**?????????? ???? ????????**

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: heilbronn@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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