

Flein

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

Número da propriedade: 26188077



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

PREÇO DE COMPRA: 1.296.000 EUR • ÁREA: ca. 284 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 671 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188077	Preço de compra	1.296.000 EUR
Área	ca. 284 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	5		
Ano de construção	1995		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	139.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.01.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



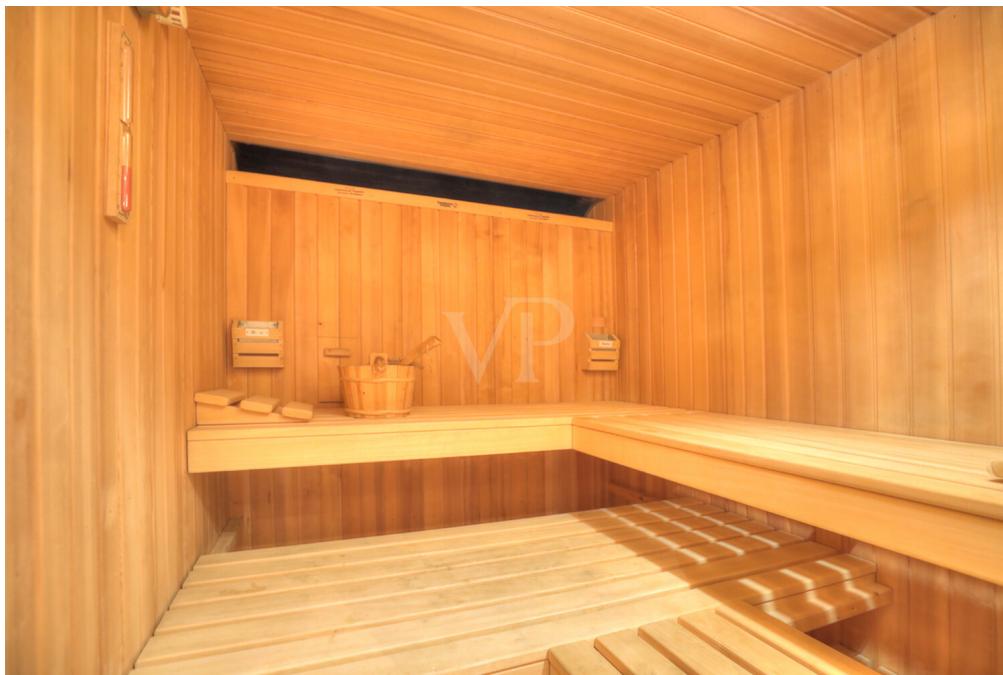
Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel



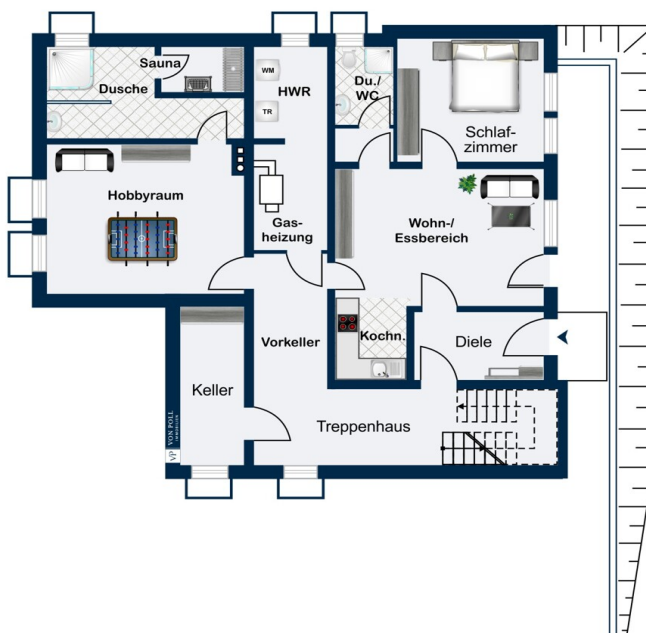
Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## O imóvel

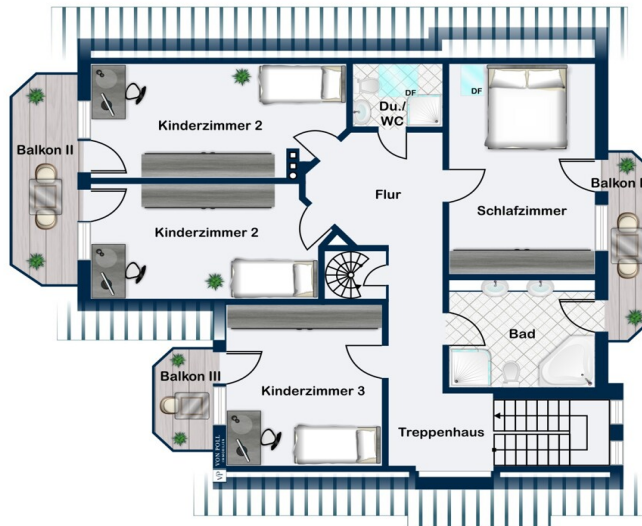


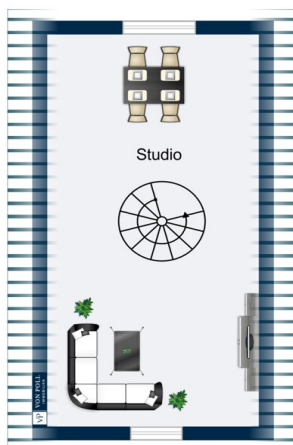
Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein**

## Uma primeira impressão

**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.

**Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26188077 - 74223 Flein**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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