

Flein

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

Número da propriedade: 26188177



PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 280 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 670 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26188177 - 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: 26188177 - 74223 Flein

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188177
Área	ca. 280 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	01.09.2026
Quartos	10
Quartos	7
Casas de banho	5
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26188177 - 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

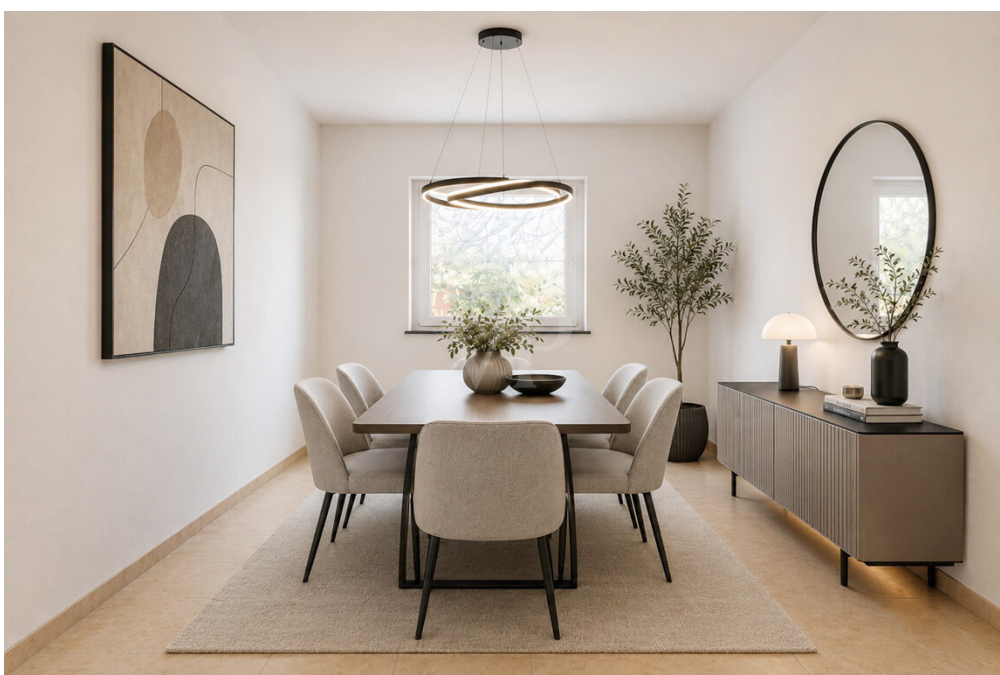
Número da propriedade: 26188177 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188177 - 74223 Flein

## O imóvel



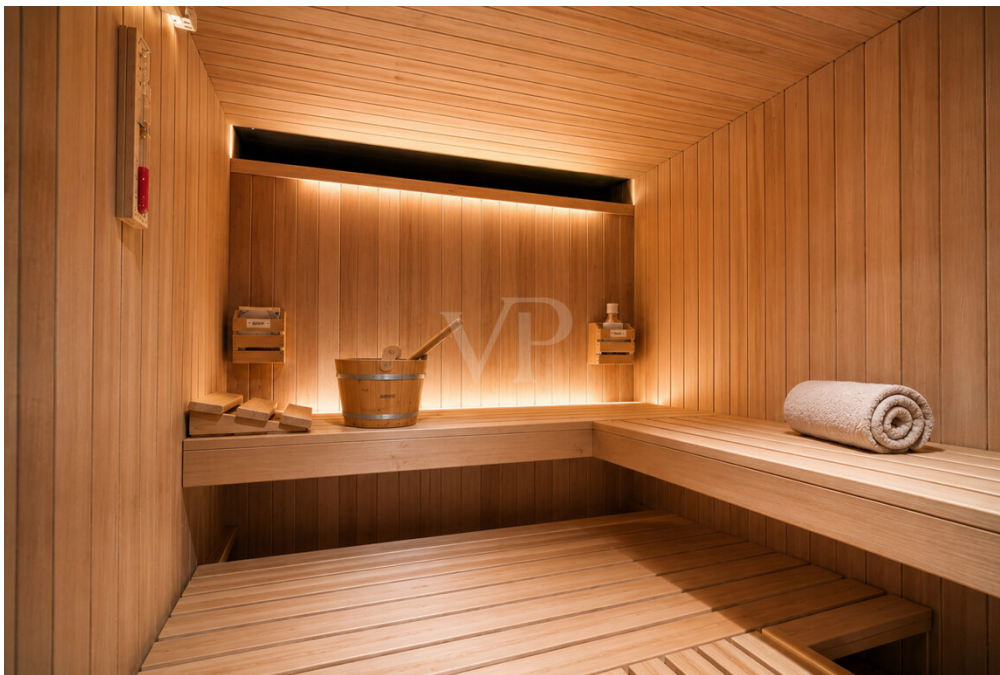
Número da propriedade: 26188177 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188177 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 26188177 - 74223 Flein

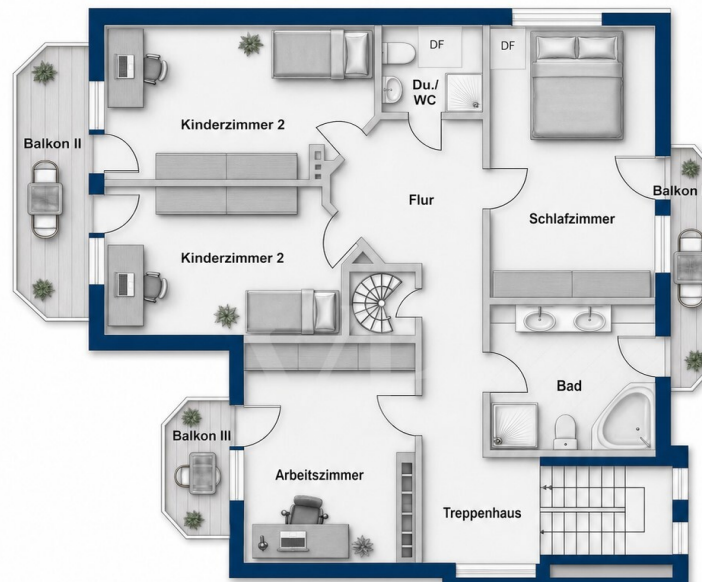
## O imóvel

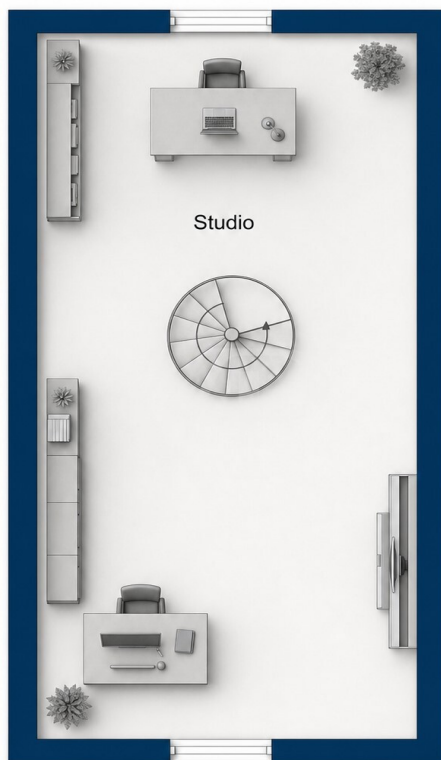


Número da propriedade: 26188177 - 74223 Flein

## 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: 26188177 - 74223 Flein**

## Uma primeira impressão

**Mediterrane Villa für anspruchsvolles Familienleben – in begehrter Randlage 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.**

**Número da propriedade: 26188177 - 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 und Fitnessraum
- Arbeitszimmer / Gästezimmer im EG
- Natursteinboden
- Studio / Arbeitszimmer im DG
- Fitnessraumraum mit Heizkörper und Fenster (neben der Sauna)
- Glasfaser bis zum Haus

**Número da propriedade: 26188177 - 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 (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.**

**Número da propriedade: 26188177 - 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)**