Flein

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage

Objektnummer: 25188079

MIETPREIS: 1.300 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Auf einen Blick

Objektnummer	25188079
Wohnfläche	ca. 106 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Mietpreis	1.300 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	15.11.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	136.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

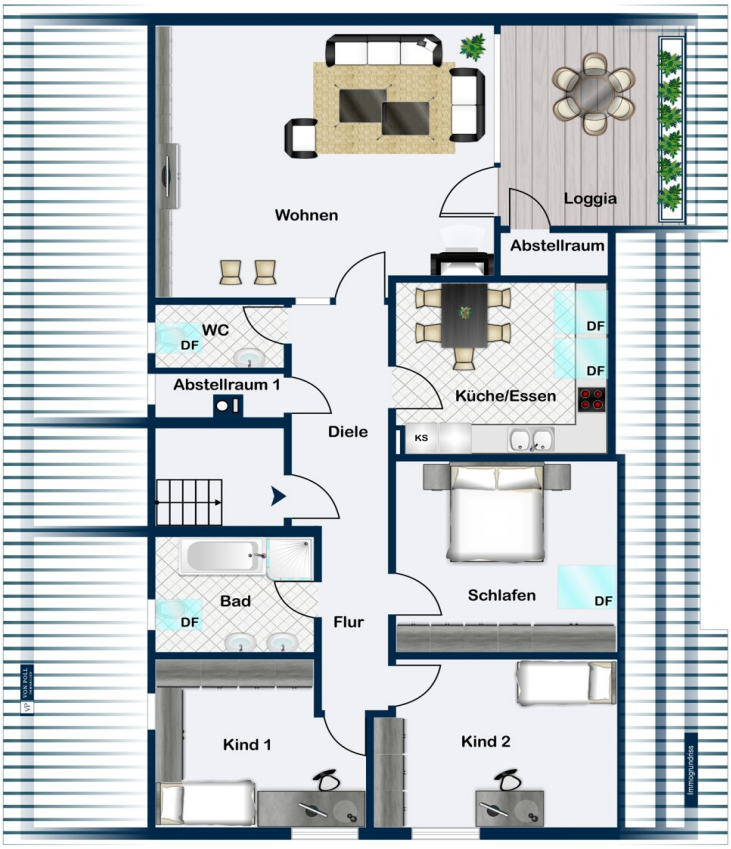
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Ein erster Eindruck

Nahe dem Ortszentrum befindet sich das gepflegte 5-Familienhaus.

Die helle und sehr freundliche 4-Zimmerwohnung im Dachgeschoss Ihres neuen Domizils erreichen Sie bequem über das Treppenhaus.

Über den zentralen Flur gelangen Sie linker Hand in den großzügigen Wohnbereich mit offenem Kamin. Von dort haben Sie direkten Zugang zur Loggia.
Rechts daneben schließen sich die Küche mit Eßbereich und die drei weiteren Zimmer (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) an. Direkt rechts neben dem Eingang befindet sich das hell geflieste Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne Dusche und WC. Links neben dem Eingang erreichen Sie das Gäste-WC (mit Tageslicht) und eine Abstellkammer. Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtstimmung und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Angebot enthalten sind ein Kellerraum und eine Einzelgarage.

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Ausstattung und Details

Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast
Pellet-Heizung, über App steuerbar
Klima-Anlage
Dach-Terrasse
Einzel-Garage (Miet-Anteil EUR 30,00)

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Alles zum Standort

Flein ist eine charmante Gemeinde nahe Heilbronn in Baden-Württemberg, die durch ihre ruhige Lage und gute Anbindung an die Stadt Heilbronn besticht. Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern eine attraktive Kombination aus ländlichem Flair und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufspendler macht.

Flein ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Nähe zu den Autobahnen A6 und A81, sowie die Nähe zu Heilbronn, ermöglichen eine schnelle Anbindung an die benachbarten Städte und das regionale Verkehrsnetz. Für die tägliche Versorgung ist Flein bestens ausgestattet, mit Geschäften des täglichen Bedarfs und einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetz. Auch die medizinische Versorgung ist durch eine Arztpraxis und Apotheke gewährleistet, was den Ort zu einem attraktiven Lebensraum für alle Altersgruppen macht.

Die Grundschule Flein stellt für Familien die erste Bildungsstation dar. Für weiterführende Schulen können die Schüler auf die Schulen in Heilbronn zurückgreifen. Hier gibt es nicht nur Grund- und weiterführende Schulen, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Für Freizeitgestaltung ist in Flein ebenfalls bestens gesorgt. Die ländliche Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren in die Natur ein. Sportbegeisterte kommen im örtlichen Sportverein auf ihre Kosten, der eine breite Palette an Aktivitäten für alle Altersgruppen anbietet, von Fußball und Tennis bis hin zu Fitness. Darüber hinaus sind in der Umgebung zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Feste zu finden, die das gemeinschaftliche Leben bereichern.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel, sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar. Die Planung des IPAI, des Innovationsparks für Künstliche Intelligenz, zeigt die enorme technologische Entwicklung Heilbronns. Hier

entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Flein ein idealer Ort für Menschen ist, die die Ruhe und Natur einer ländlichen Gemeinde genießen möchten, aber gleichzeitig die Vorteile einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zu Heilbronn schätzen.

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188079 - 74223 Flein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com