

Flein

# Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage

Número de propiedad: 25188079



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.300 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 25188079               |
| Superficie habitable | ca. 106 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 4                      |
| Dormitorios          | 3                      |
| Baños                | 1                      |
| Año de construcción  | 1981                   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio del alquiler    | 1.300 EUR   |
| Costes adicionales     | 250 EUR   |
| Piso                   | Ático   |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |
| Características        | WC para invitados,<br>Cocina empotrada,<br>Balcón |

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## Datos energéticos

|                                     |            |   |                             |
|-------------------------------------|------------|---|-----------------------------|
| Fuente de energía                   | Pellet     | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Certificado energético válido hasta | 15.11.2028 | Consumo de energía final                            | 136.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | E                           |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2011                        |

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## La propiedad



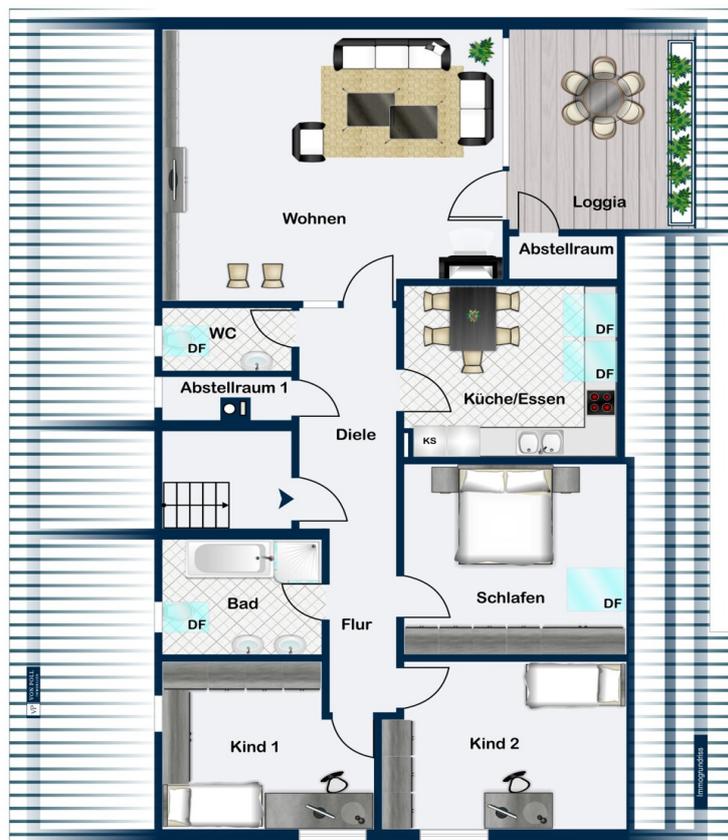
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein**

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25188079 - 74223 Flein

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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