

Flein

# Ruhiges Familiendomizil mit Einliegerbereich, Sauna und Gartenoase

????????? ??????????: 25188082

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 192,6 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 335 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25188082 - 74223 Flein

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

???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ??? ??????

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????               | 25188082                 |
| ???????????                      | ca. 192,6 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????                     | ????????????? ?????      |
| ?????????                        | 6                        |
| ????????????? ???<br>??????????? | 4                        |
| ???????????                      | 1                        |
| ????? ?????????????              | 1984                     |
| ?????? ?????????????             | 1 x ??????               |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 795.000 EUR                                                                           |
| ??????                      | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????         | 2025                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ???????                                                                               |
| ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????, ?????????             |

??????? ???????: 25188082 - 74223 Flein

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

|                                                    |            |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????  | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????      | ???????                                                                      | 85.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.07.2035 | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                  | ?????      | ?????????????<br>?????????????<br>??????????                                 | C             |
|                                                    |            | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1984          |

???????? ?????: 25188082 - 74223 Flein

?? ???????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ???????? : 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ???????? : 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ???????? : 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



??????? ???????? : 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



??????? ???????? : 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ?????????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ?????????



???????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

??????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

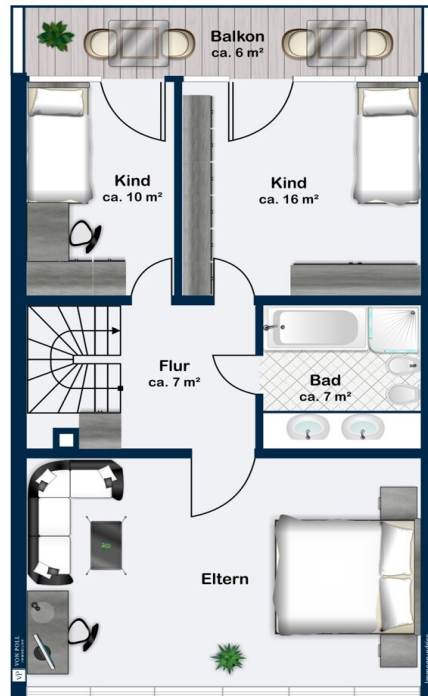
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

??????? ???????? : 25188082 - 74223 Flein

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

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

Ruhiges Familiendomizil mit Einliegerbereich, Sauna und Gartenanlage

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1984 auf einem ca. 335 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und befindet sich im beliebten Flein - nur einen Katzensprung von den Weinbergen entfernt. Mit ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen bietet die gepflegte Immobilie dank ihres durchdachten Grundrisses großzügigen Platz für die ganze Familie. Ein liebevoll angelegter Garten in sonniger Westausrichtung, ein vielseitig nutzbarer Einliegerbereich mit Sauna sowie eine Einzelgarage zählen zu den besonderen Highlights dieser Immobilie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die reichlich Platz zum Ankommen schafft. Hier befinden sich auch ein klassisches Gäste-WC sowie ein praktischer Kühlraum und ein Abstellraum. Der ca. 37 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnbereich beeindruckt mit großen Fensterfronten (Wintergarten) und einem behaglichen Kamin, der an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus genießen Sie den Blick in den schön gestalteten Garten. Die offene, hochwertig ausgestattete Küche mit Markengeräten präsentiert sich zeitlos modern und bietet viel Stauraum – perfekt, um Familie und Freunde kulinarisch zu verwöhnen. Direkt angrenzend liegt der Essbereich, von dem Sie die Terrasse mit elektrischer Markise erreichen. Diese erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten ins Freie und schafft einen herrlichen Ort, um den Abend bei einem Glas Wein in der warmen Abendsonne ausklingen zu lassen. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschbecken. Das rund 27 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch Platz für eine Ankleide sowie einen herrlichen Blick auf die angrenzenden Weinberge. Gegenüber befindet sich derzeit ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes Arbeitszimmer mit Zugang zur Loggia. Dieser Bereich lässt sich bei Bedarf unkompliziert in zwei helle Kinderzimmer verwandeln und eignet sich somit auch ideal für eine vierköpfige Familie.

Das Untergeschoss hält weitere Besonderheiten bereit: Neben dem Heiz- und Hauswirtschaftsraum, einem Abstellraum und einem ca. 19 m<sup>2</sup> großen Keller befindet sich hier ein etwa 34 m<sup>2</sup> großer Einliegerbereich mit direktem Zugang zum Garten. Ausgestattet mit Sauna und ebenerdiger Dusche, bietet dieser Raum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als private Wellnessoase, eigenständiger Bereich für Teenager/Au-Pair oder ruhiger Arbeitsplatz.

Eine nur wenige Schritte entfernte Einzelgarage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Freuen Sie sich auf ein gepflegtes, hochwertiges Zuhause in ruhiger Lage, mit netter Nachbarschaft und dem unvergleichlichen Charme der umgebenden Weinberge von Flein.

??????? ???????: 25188082 - 74223 Flein

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

- Beliebtes, ruhiges Wohngebiet direkt an den Weinbergen in Flein
- Großzügiger Grundriss auf drei Etagen

Erdgeschoss:

- Offener Wohnbereich mit Kamin und direktem Terrassen-/Gartenzugang
- Hochwertige, offene Einbauküche
- Lichtdurchfluteter Essbereich mit direktem Terrassen-/Gartenzugang
- Gäste WC mit Fenster
- Abstellkammer + Kühlraum
- Wintergarten + Terrasse (West-Ausrichtung)
- elektrische Markise
- Gartenanlage (West-Ausrichtung) mit Regenwasserzisterne 3.000 L

Obergeschoss:

- Großzügiges Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer (Teilung in zwei gleich große Kinderzimmer möglich) mit direktem Zugang zur großen Loggia (West-Ausrichtung)
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet, WC und Doppelwaschbecken

Untergeschoss:

- Einliegerbereich mit Sauna, Dusche und direktem Gartenzugang
- HWR Bereich im Heizraum
- Abstellraum
- großer, zusätzlicher Kellerraum
- elektrische Jalousien
- Heizung 2025 erneuert
- Glasfaser (noch nicht im Haus, aber in der Straße verlegt)
- Einzelgarage

??????? ???????: 25188082 - 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.

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.

??????? ?????????: 25188082 - 74223 Flein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 85.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25188082 - 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)