Flein

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage

CODICE OGGETTO: 25188079

PREZZO D'AFFITTO: 1.300 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 106 m² • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188079
Superficie netta	ca. 106 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	1.300 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.11.2028

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	136.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

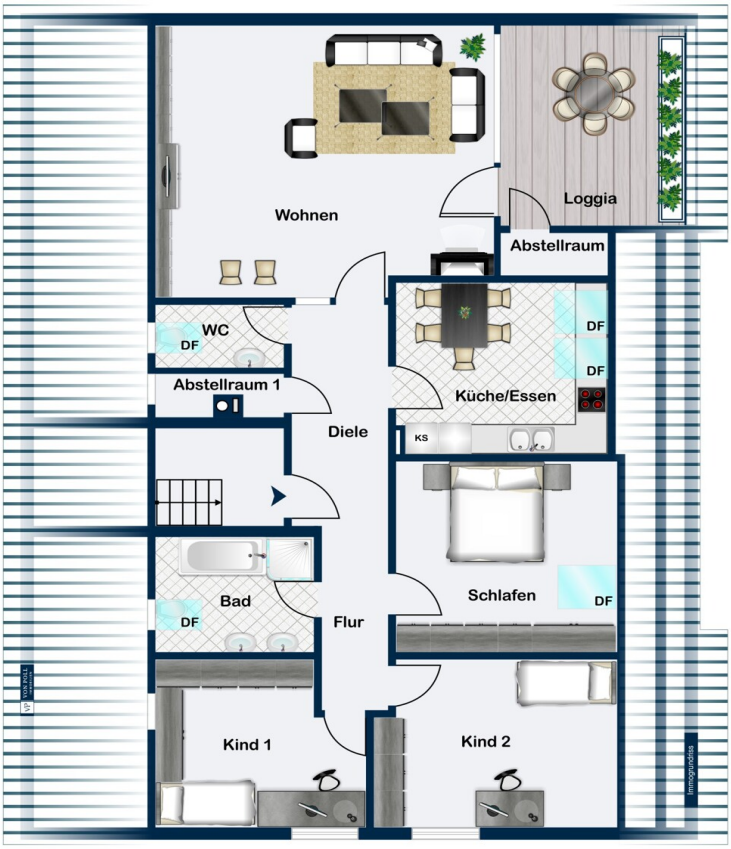
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25188079 - 74223 Flein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com