

Flein

# Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage

Número da propriedade: 25188079



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.300 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188079
Área	ca. 106 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço do aluguel	1.300 EUR
Custos adicionais	250 EUR
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	15.11.2028	Consumo final de energia	136.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



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 da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## O imóvel



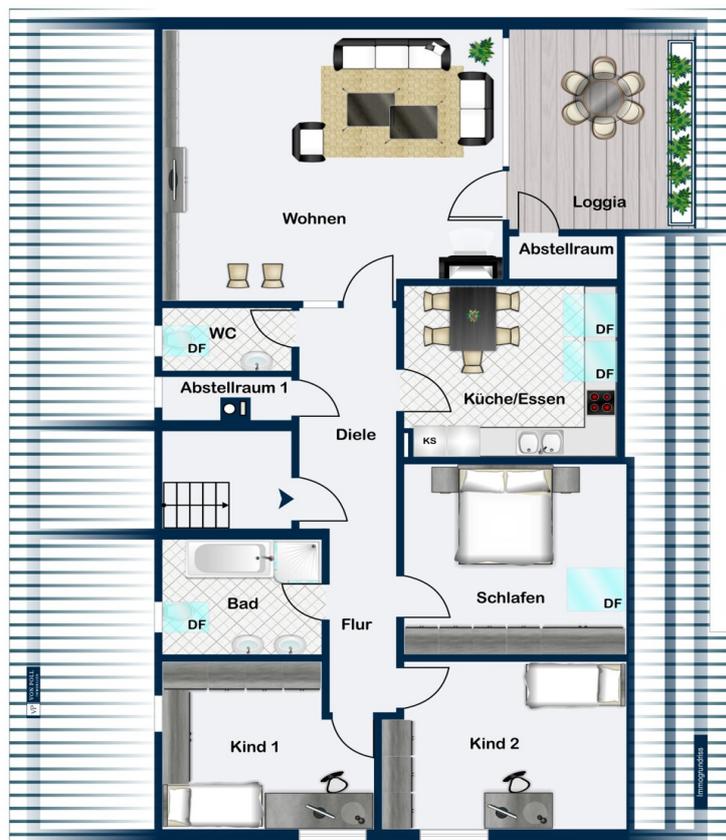
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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 da propriedade: 25188079 - 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: 25188079 - 74223 Flein

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## Detalhes do equipamento

Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast

Pellet-Heizung, über App steuerbar

Klima-Anlage

Dach-Terrasse

Einzel-Garage (Miet-Anteil EUR 30,00)

**Número da propriedade: 25188079 - 74223 Flein**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25188079 - 74223 Flein

## Outras informações

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 da propriedade: 25188079 - 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)