

Exposé

Doppelhaushälfte in Flein

**Familien-Traum in Flein, A+Energie - 2,5 Bad - 144qm -
5-Schlafzimmer - XXL-Terrasse - Spielstrasse**



Objekt-Nr. **OM-435383**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **678.000 €**

Telefon: 0175 6896249

Mobil: 0175 6896249

74223 Flein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	150,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	144,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	16,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Bitte keine Makler Kontakte und Telefonanrufe - dies ist ein privater Verkauf und soll auch so bleiben - ohne weitere Maklerkosten für beide Seiten -

Auto Stellplätze sind im Kaufpreis von €678.000,00 enthalten

DHH mit WEG

Einliegerwohnung im UG - Schlafzimmer mit separatem vollem Bad

Einbauküche der Marke Nobilia mit allen Einbaugeräten wie Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube.

Markenausstattung von der Haustüre bis zu den WC Ausstattungen

3 Autostellplätze, davon einer als Carport (XXL Pflasterung - also 3 Autos passen darauf hintereinander)

1 Außenterasse mit 25qm

Außenanlagen angelegt mit Sträucher vor dem Haus ca. 25qm

Wohn- und Nutzfläche sind 160qm (Waschküche 16qm) auf 4 Stockwerken

5 Schlafzimmer

2.5 Bäder (1 Bad im 1.OG und 1 Bad im UG - Einliegerwohnung) und

2 volle Badezimmer (Glas Wand Dusche, volle Badewanne, WC und Waschbecken)

1 Gäste-WC mit Handwaschbecken und Toilette im EG - also 3 Toiletten insgesamt

Im EG ist das Wohn- und Esszimmer neben der Küche

1 Garderobenraum im EG

1 Garderobenraum im 1.OG als begehbarer Schrank

1 Galerieraum (Spielzimmer oder Büro) im 2.OG

TV Satelliten Anlage mit Empfang und Steckdosen in allen Schlafzimmern und Wohnzimmer

1 Beton-Müllcontainer mit 3 großen Räumen von der Firma Paul Wolff für 3x 240 Liter

Intercom Gegensprechanlage bei Türklingel im 1.OG

3-fach Verglasung im ganzen Haus

Das ganze Wohnung besitzt ein Lüftungssystem, indem alle Raum angeschlossen sind

Die Treppe ist mit Buche Massiv Stufen ausgestattet

Alle Schlafzimmer, sowie Esszimmer, Wohnzimmer, Gang und Flur sind mit hochwertigem Laminat mit Holz-Nachbildung ausgestattet

Küche, Gäste-WC und Badezimmer mit hochwertigen Fliesen in der Farbe beige ausgestattet

Wir möchten, dass sich die Bewohner wohlfühlen und dass jeder sich individuell einlebt und auch einrichtet - trotz der vielen schon definierten Einrichtungen und Ausstattungen. Wir haben versucht die Ausstattungen ergonomisch, praktisch, zeitgemäß, optisch und modisch flott für die zukünftigen Eigentümer auszuwählen.

Die Terrasse alleine ist 25qm groß und bietet viel Platz für alle Aktivitäten.

Beim Wohnungseingang ist ein Blumenbeet mit ca. 25qm zur freien Gestaltung

Ausstattung

- Bitte keine Makler Kontakte und Telefonanrufe - dies ist ein privater Verkauf und soll auch so bleiben - ohne weitere Maklerkosten für beide Seiten -

Einbauküche der Marke Nobilia mit allen Einbaugeräten wie Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube.

Markenausstattung von der Haustüre bis zu den WC Ausstattungen

3 Autostellplätze, davon einer als Carport (XXL Pflasterung - also 3 Autos passen darauf hintereinander)

1 Außenterasse mit 25qm

Außenanlagen angelegt mit Sträucher vor dem Haus ca. 25qm

Wohn- und Nutzfläche sind 160qm (plus Waschküche 16qm) auf 4 Stockwerken

5 Schlafzimmer

2.5 Bäder (1 Bad im 1.OG und 1 Bad im UG - Einliegerwohnung) und

2 volle Badezimmer (Glas Wand Dusche, volle Badewanne, WC und Waschbecken)

1 Gäste-WC mit Handwaschbecken und Toilette im EG - also 3 Toiletten insgesamt

Im EG sind Wohn- und Esszimmer sowie Küche mit Gäste-WC und Garderobe

1 Garderobenraum im 1.OG

1 Galerieraum (Spielzimmer oder Büro) im 2.OG

TV Satelliten Anlage mit Empfang und Steckdosen in allen Schlafzimmern und Wohnzimmer

1 Beton-Müllcontainer mit 3 großen Räumen von der Firma Paul Wolff für 3x 240 Liter

Intercom Gegensprechanlage bei Türklingel im 1.OG

3-fach Verglasung im ganzen Haus.

Die ganze Wohnung besitzt ein Lüftungssystem, indem alle Räume angeschlossen sind.

Die Treppe ist mit Buche Massiv Stufen ausgestattet.

Alle Schlafzimmer, sowie Esszimmer, Wohnzimmer, Gang und Flur sind mit hochwertigem Laminat mit Holz-Nachbildung ausgestattet

Küche, Gäste-WC und Badezimmer mit hochwertigen Fliesen in der Farbe beige ausgestattet.

Wir möchten, dass sich die Bewohner wohlfühlen und dass jeder sich individuell einlebt und auch einrichtet - trotz der vielen schon definierten Einrichtungen und Ausstattungen. Wir haben versucht die Ausstattungen ergonomisch, praktisch, zeitgemäß, optisch und modisch flott für die zukünftigen Eigentümer auszuwählen.

Die Terrasse alleine ist 25qm groß und bietet viel Platz für alle Aktivitäten.

Vor dem Eingang ist ein Blumenbeet mit ca. 25qm zur freien Gestaltung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Bitte keine Makler Kontakte und Telefonanrufe - dies ist ein privater Verkauf und soll auch so bleiben - ohne weitere Maklerkosten für beide Seiten -

Melden Sie sich einfach und schauen Sie sich diese Immobilie in der besten Lage an.

Flein ist eine reine Wohngemeinde und hat den höchsten Stellenwert im Landkreis Heilbronn.

Alle Angaben ohne Gewähr - dies muss ich leider schreiben.

Lage

- Bitte keine Makler Kontakte und Telefonanrufe - dies ist ein privater Verkauf und soll auch so bleiben - ohne weitere Maklerkosten für beide Seiten -

Die Doppelhaushälfte befindet sich an einer "Spielstrasse" - eine T-Formation. Es spielen oft 20 Kindern auf der Strasse - da in den 28 DHH-Wohnung mal mehr als 60 Kinder jedem Alters wohnen.

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage mit WEG in Flein.

In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren einige Buslinien.

Zu Fuß erreichen Sie mehrere Bäckereien, Metzgereien, Ärzte, Restaurants, zwei Supermärkte (Lidl, Edeka) und ein Café.

Zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, zwei Friseure, eine Bibliothek und eine Postannahmestelle DHL finden Sie ebenfalls vor Ort.

Alle Angaben ohne Gewähr auf Richtigkeit und Druckfehler - dies muss man heute eben schreiben. Ich hoffe Sie verstehen...

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Ansicht Hauseingang

Exposé - Galerie



Ansicht Süd - Terrasse



Ansicht Carport

Exposé - Galerie



Ansicht Hauseingang



Ansicht Hauseingang

Exposé - Galerie



Ansicht Hauseingang



Gäste WC - EG

Exposé - Galerie



Gäste WC - EG



Eingang - Esszimmer - EG



Küche - EG

Exposé - Galerie



Kleiderschrank - EG



Küche Esszimmer - EG

Exposé - Galerie



Esszimmer - Wohnzimmer - EG



Esszimmer - Küche - EG



25qm Terrasse - EG

Exposé - Galerie



25qm Terrasse - EG



Kinderzimmer 1 - OG



Kinderzimmer 1 - OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 - OG



Volles Bad - OG

Exposé - Galerie



Volles Bad - OG



Elternschlafzimmer - OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer - OG



Begehbarer Schrank - 6qm - OG

Exposé - Galerie



Maisonette - Kinder 2 - DG

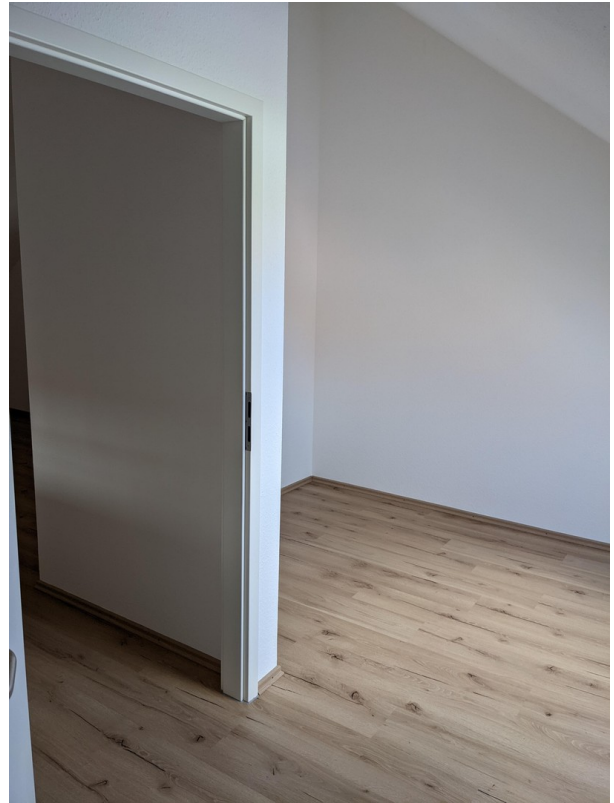


Maisonette - Kinder 2 - DG

Exposé - Galerie



Kinder 3 - DG



Kinder 3 - DG



Kinder 4 - UG - Einliegerwohnu

Exposé - Galerie



Kinder 4 - UG - Einliegerwohnu



Volles Bad - UG - Einliegerwoh



Waschküche - UG

Exposé - Galerie



Waschküche - UG



Hausgang OG zum DG



Hausgang EG zum UG

Exposé - Grundrisse

Quadratmeter Berechnung

74223 Flein

EG	Flur	2,74 qm
	Garderobe	2,96 qm
	Küche	6,82 qm
	WC	2,24 qm
	Wohnen/Essen	26,35 qm
	Terrasse	11,46 qm

EG Gesamt 52,57 qm

1. OG	Bad	7,48 qm
	Eltern	15,02 qm
	Flur	3,2 qm
	Kind 1	11,52 qm
	Ankleide	3,33 qm

1.OG Gesamt 40,55 qm

2. OG	Galerie	15,72 qm
	Zimmer 2	10,02 qm

2.OG Gesamt 25,74 qm

UG	Bad	4,01 qm
	Kind 3	16,96 qm
	Flur	3,96 qm

UG Gesamt 24,93 qm

Gesamt Haus 143,79 qm

Waschküche	15,21 qm
Nutzfläche Gesamt	15,21 qm

23.09.2022
Grottel Fischer
Architekturbüro
Lina Fischer
10223 Berlin
linafischer.de

Wohnflächen Berechnung

Exposé - Grundrisse

Quadratmeter Berechnung

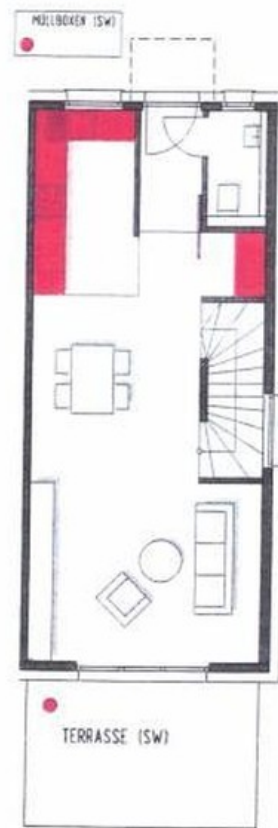
74223 Flein

EG

Flur	2,74 qm
Garderobe	2,96 qm
Küche	6,82 qm
WC	2,24 qm
Wohnen/Essen	26,35 qm
Terrasse	11,46 qm
EG Gesamt	52,57 qm

1.OG

Bad	7,48 qm
Eltern	15,02 qm
Flur	3,2 qm
Kind 1	11,52 qm
Ankleide	3,33 qm
1.OG Gesamt	40,55 qm



23.09.2022

büro

Wohnfläche EG und OG

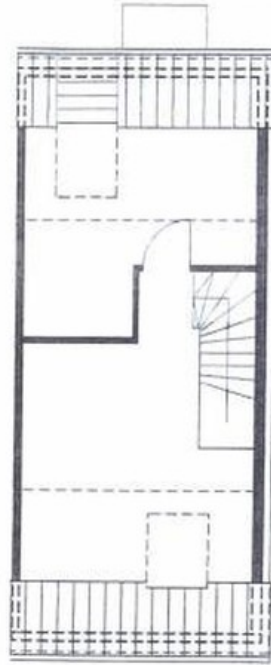
Exposé - Grundrisse

Quadratmeter Berechnung

74223 Flein

2.OG

Galerie	15,72 qm
Zimmer 2	10,02 qm
2.OG Gesamt	25,74 qm



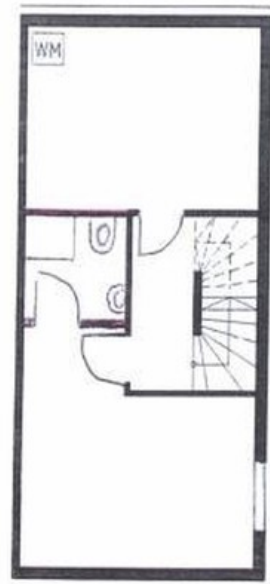
UG

Bad	4,01 qm
Kind 3	16,96 qm
Flur	3,96 qm
UG Gesamt	24,93 qm

Gesamt Haus 143,79 qm

Nutzfläche Gesamt

Waschküche	15,21 qm
------------	----------



23.09.2022

Architekturbüro
Herrn Dr. ...

Wohnfläche DG und UG