

Exposé

Wohnung in Flein

Möblierte Zwei-Zimmer-Wohnung / Business-Apartment mit Fernblick



Objekt-Nr. OM-450104

Wohnung

Vermietung: **970 € + NK**

Ansprechpartner:
Lucas Dürigen

Wilhelm-Busch-Weg 3
74223 Flein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	2.910 €
Etagen	8	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	54,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	105 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Möbliertes Business-Apartment mit Fernblick, Balkon, Garage & Glasfaser – Erstbezug nach Neueinrichtung

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.

Dieses stilvoll möblierte Zwei-Zimmer-Apartment im 7. Obergeschoss (mit Aufzug) in 74223 Flein bietet ein echtes Rundum-sorglos-Paket – ideal für anspruchsvolle Berufstätige, Pendler, Führungskräfte, Projektmitarbeitende oder Young Professionals.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit beeindruckendem Fernblick ins Grüne Richtung Haigern – perfekt zum Abschalten nach einem langen Arbeitstag.

➔ Erstbezug nach Neueinrichtung – hochwertige, nahezu komplett neue Ausstattung. Die Wohnung wurde umfassend renoviert, schön und hochwertig eingerichtet – nahezu alle Möbel & Geräte sind neu:

- Moderne Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- großer Bosch-Kühlschrank mit Gefrierfach
- neues Cerankochfeld und neuer Backofen
- Siemens Spülmaschine
- Neues, bequemes Bett (160 × 200 cm)
- Neue, hochwertige Couch (ca. 300 cm)
- 55 Zoll-TV inkl. TV-Rack
- Essbereich mit Tisch und Stühlen
- Balkon mit Tisch und Stühlen
- Homeoffice-Platz mit höhenverstellbarem Schreibtisch
- bequemer, ergonomischer Bürostuhl
- neue Waschmaschine und neuer Trockner im Bad
- Badtischunterschrank & Badschrank
- Echtholzparkett im Wohnbereich
- Viel Stauraum durch durchdachte Möblierung
- separater Gemeinschaftsbalkon auf gleicher Etage
- Müllabwurfschacht auf gleicher Etage
- Hausmeisterservice (keine Kehrwoche)
- ➔ Exklusive Extras im Haus - Wellness inklusive
- Ein echtes Alleinstellungsmerkmal
- Schwimmbad & Sauna im Haus
- Perfekt für Entspannung und Ausgleich
- ganz ohne zusätzlichen Aufwand oder Wege
- ➔ Technik & Komfort

- Highspeed-Internet (300 MBit/s Glasfaser) vorhanden
- TV-Paket mit vielen HD-Sendern vorhanden
- Barrierefrei durch Aufzug bis zur Wohnung
- Einzelgarage & Kellerabteil

Perfekt für Ihre Lebenssituation - Ihr Vorteil:

- ✓ Kein Einrichtungsstress
- ✓ Nahezu keine Anschaffungen nötig
- ✓ Sofort bezugsfertig
- ✓ Maximale Zeitersparnis

Ausstattung

Bei der Möblierung wurde auf eine schöne, hochwertige Ausstattung geachtet, die sowohl modern als auch zeitlos ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Hinweis: Die Bilder sind aktuell teilweise KI-generiert, da sich die Wohnung noch in der finalen Möblierung (Ersteinrichtung) befindet.

Lage

✓ Top Mikrolage in Flein – alles schnell erreichbar: Die Wohnung liegt in attraktiver Lage in Flein – einer der begehrtesten Weinorte der Region Heilbronn. Vor Ort finden Sie eine sehr gute Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- u. a. Lidl, Edeka, Getränke- und Biomarkt
- Lieferdienste Picnic (Edeka), Flink (Rewe) & Lieferando
- Bäckereien, Restaurants & Cafés
- Tankstelle in unmittelbarer Nähe
- Ärzte & Apotheke im Ort
- Frisör, Schlüsseldienst & Post
- Mehrere Kindergärten & St.-Veit-Grundschule

Flein ist bekannt für seine Weinbaukultur, idyllische Landschaften und hohe Lebensqualität. Die direkte Nähe zu den Weinbergen und Naherholungsgebieten (z. B. rund um den Haigern) bietet ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Entspannung.

✓ Makrolage: Wirtschaftsstandort Heilbronn – dynamisch & zukunftsstark: Nur wenige Minuten entfernt liegt Heilbronn – eine der spannendsten Wachstumsregionen Süddeutschlands. Die Stadt steht für:

- Starke Wirtschaft mit namhaften Unternehmen
- Schwarz Gruppe (u. a. Lidl, Kaufland, Stackit),
- Getrag, Franz Binder, KACO New Energy, Layer,

- Bechtle, Kolbenschmidt, Fujitsu oder Audi
- Den Bildungscampus mit international renommierten Einrichtungen
- Hohe Lebensqualität durch Mischung aus Urbanität und Natur

Ein besonderes Zukunftsprojekt ist der entstehende Innovation Park Artificial Intelligence (IPAI) – eines der größten KI-Zentren Europas, das die Region langfristig weiter aufwertet und hochqualifizierte Fachkräfte anzieht.

Ideal für alle, die beruflich in einer starken Region arbeiten und gleichzeitig ruhig und hochwertig wohnen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

