

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Flein

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



Objekt-Nr. OM-468965

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **699.500 €**

74223 Flein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr schöne Doppelhaushälfte in Flein.

Die Immobilie ist 10 Jahre jung. Sie wurde komplett gestrichen und es bestehen keine Mängel. Also besser als Erstbezug.

Die Immobilie ist Energie-effizient mit A+.

Keller ist mit "Weisser-Wanne" gebaut - also zu 100% wasserdicht - auch in Zukunft.

Die Terrasse ist 25qm gross (5,0m x 5,0m) und kann viele grosse Party's ermöglichen.

Eine Einbauküche von Nobilia ist installiert mit allen Einbaugeräten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- bitte keine Makler Kontakte und Anfragen -

## Lage

Flein ist der Nobelort von Heilbronn. Zwischen Haigern und Gaffenberg idyllisch zwischen Weinreben gelegen.

Flein ist zu 90% mit Tempo 30.

### **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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



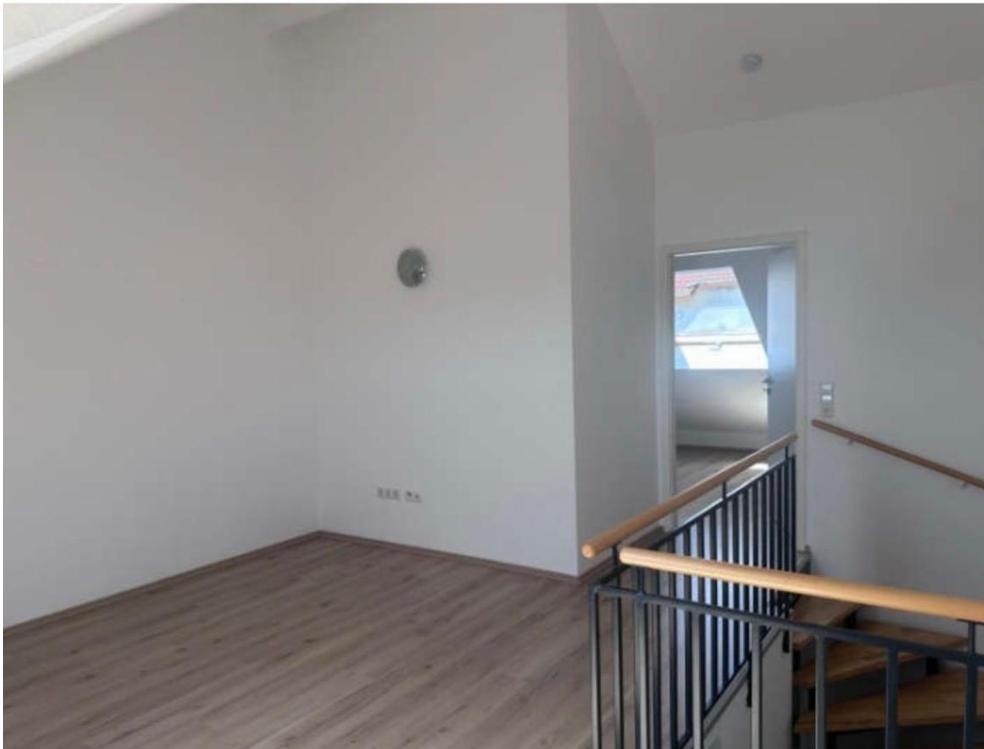
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Quadratmeter Berechnung Anne-Frank-Weg 6, 10 und 14 74223 Flein

<b>EG</b>	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
	<b>EG Gesamt</b>	<b>52,57 qm</b>

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

<b>2. OG</b>	Galerie	15,72 qm
	Zimmer 2	10,02 qm
<b>2.OG Gesamt</b>	<b>25,74 qm</b>	

<b>UG</b>	Bad	4,01 qm
	Kind 3	16,96 qm
	Flur	3,96 qm
<b>UG Gesamt</b>	<b>24,93 qm</b>	

**Gesamt Haus 143,79 qm**

Waschküche	15,21 qm
<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>15,21 qm</b>

23.09.2022  
Frank Fischer  
Architekturbüro  
Südstraße 148 100490  
74223 erobertswald w.schilischer.de

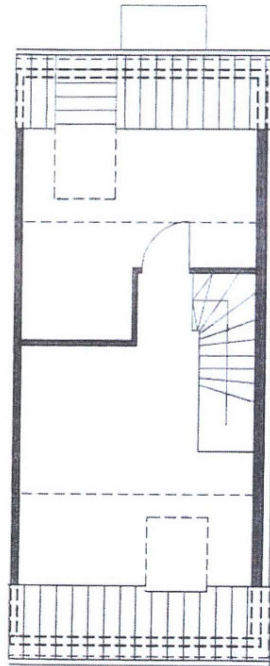


# Exposé - Grundrisse

**Quadratmeter Berechnung**  
**Anne-Frank-Weg 6, 10 und 14**  
**74223 Flein**

## 2.OG

Galerie	15,72 qm
Zimmer 2	10,02 qm
<b>2.OG Gesamt</b>	<b>25,74 qm</b>



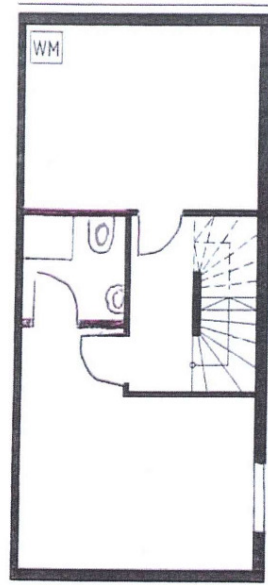
## UG


Bad	4,01 qm
Kind 3	16,96 qm
Flur	3,96 qm
<b>UG Gesamt</b>	<b>24,93 qm</b>

**Gesamt Haus**      **143,79 qm**

## Nutzfläche Gesamt

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



23.09.2022  
  
architekturbüro  
www.architekturbuero.de