

Exposé

Doppelhaushälfte in Flein

Direkt einziehen und wohlfühlen !



Objekt-Nr. **OM-265622**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **569.000 €**

74223 Flein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,50 m ²	Carports	1
Nutzfläche	36,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte die als KFW55 Niedrigenergiehaus

in hochwertiger Qualität gebaut worden ist. (Erstbezug 2016).

Mit 117m² Wohnfläche, Keller, Galerie und einer schönen Sonnenterrasse , bepflanzt mit Thuja und integrierter Bewässerungsanlage (ideal für den Urlaub) bietet das moderne Haus eine optimale Wohlfühlatmosfera für die kleine Familie.

Ausstattung

Im Untergeschoss befindet sich auf der einen Seite der Waschraum, Trockner zusätzlicher Wasseranschluß und Waschbecken, auf der anderen Seite ein Fitnessraum den man auch als Hobbyraum, oder zum feiern verwenden kann.

Außerdem ein kl Abstellraum neben der Treppe . Die günstigen Nebenkosten belaufen sich bei einem 2 Personenhaushalt auf ca.220 E (Warm/Kaltwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Versicherungskosten, Rücklagen, Außenbeleuchtung und Verwalterkosten)

Im Erdgeschoss

befindet sich der Eingangsbereich mit Garderobe und geräumiger Gästetoilette. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich sorgt für ein gemütliches Wohnflair. Von hier aus hat man Zutritt zu der schönen, gemütlichen Terrasse, die mit Walaba Stauseepanälen aus Südamerika gefertigt wurde und auf der sonnigen Südost Seite liegt. Eine Küche mit hochwertigen Einbauschränken, Spülmaschine, Mikrowelle, Dunstabzugshaube aus Edelstahl Kühlschrank mit Eiswürfelzubereitung und Gefrierkombination ist im Hauspreis inbegriffen.

Im Obergeschoss

Über eine Holzterrappe gelangen Sie in den oberen Bereich. Hier befinden sich 1Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank,1 Kinderzimmer (Büro - Gäste) und ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad mit Toilette, Badewanne, großem Waschbecken mit Unterschrank , Dusche. In dem eingebauten XXL Schiebespiegelschrank mit Regalen finden Sie sehr viel Abstellmöglichkeiten.

Im Dachgeschoss befindet sich die

offene Galerie mit Einbauschränk in der Dachschräge und ein weiteres Kinderzimmer(Gästezimmer/ Büro). Die Galerie hat 1 Dachfenster und 1 weiteres Fenster und könnte daher auch noch bei Bedarf in 2 kleinere Zimmer unterteilt werden.

Außenbereich

Eine herrliche Sonnenterrasse bietet Ihnen die Möglichkeit entspannt Ihren Feierabend zu genießen oder mit Freunden ein paar schöne Stunden zu verbringen. Mit Thuja Hecke und Sichtschutzzaun haben Sie jederzeit ihre Privatsphäre.

Für den Fuhrpark steht Ihnen ein Carport mit hochwertigem Fahrradschuppen und ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Sonstiges :

Alle Fenster sind Kunststofffenster 3- Fach verglast mit Einbruchsschutz

Fenster teilweise mit Plissee

Dachfenster mit solarbetriebenen Rollläden

Fliesen und Vinylböden

Home Entertainment

TV Anschlüsse in EG, OG, DG

in allen Zimmern LAN- Anschlüsse

Sonnenterrasse mit Markise

Glasfaseranschluss

Nahwärme

Folgende Arbeiten wurden 2021 durchgeführt :

- Küche erweitert
- Steinwandverkleidung
- Sichtschutzhecke mit programmierbarer Bewässerung
- Einbauschränke in Dachschräge
- Badmöbel
- komplett frisch gestrichen
- NEUWERTIG * MODERN * HOCHWERTIG AUSGESTATTET -

Eine Besichtigung wird sich lohnen !!

Bezugsfrei nach Absprache !!

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse / Spielstraße und ist deshalb ideal für die Familie mit Kindern.

Flein liegt im Süden des Landkreises Heilbronn und grenzt unmittelbar südlich an die Stadt Heilbronn an.

In Flein befinden sich 3 Kindergärten, Kleinkindergruppe und eine Grundschule. Zahlreiche Ärzte, Apotheke, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen haben sich in Flein niedergelassen. Mehrere Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Discounter garantieren eine Versorgung auf höchstem Niveau.

Flein ist ein schöner attraktiver Weinort, der durch seine einmalige Wohnqualität besticht.

Dazu trägt zum einen das Wohnen in einer fast mediterran anmutenden Landschaft bei, und zum anderen die gute Infrastruktur im Ort.

Ein weiteres Plus für die Bürger ist die unmittelbare Nähe zur Großstadt Heilbronn mit ihrem reichhaltigen Angebot. Von größter Bedeutung ist der Weinbau in Flein. Weit über seine Grenzen hinaus ist der Ort durch seine Spitzenerzeugnisse bekannt.

Flein finden Sie unmittelbar

- südlich von Heilbronn, Landesstrasse 1100 Heilbronn-Ilsfeld
- Ilsfeld - Richtung Heilbronn -8 km
- Autobahnanschluss A81
- Untergruppenbach - Richtung
- Heilbronn / Flein -7 km
- Autobahnanschluss A6

- Untereisesheim - Richtung

- Lauffen am Neckar - 10 km

Busverbindung:

Bahnhof Heilbronn, sowie im Stadtgebiet - Stadtbus nach Flein im 15-Minuten-Takt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG Wohn-Esszimmer



EG Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Zugang Haus

Exposé - Galerie



EG Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



OG Kinder / Gästez. / Büro

Exposé - Galerie



OG Kinder / Gästez. / Büro



2. Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Bad / Dusche / WC

Exposé - Galerie



OG Bad / Dusche / WC



Galerie / 3. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Galerie / 3. Kinderzimmer



Galerie / 3. Kinderzimmer



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

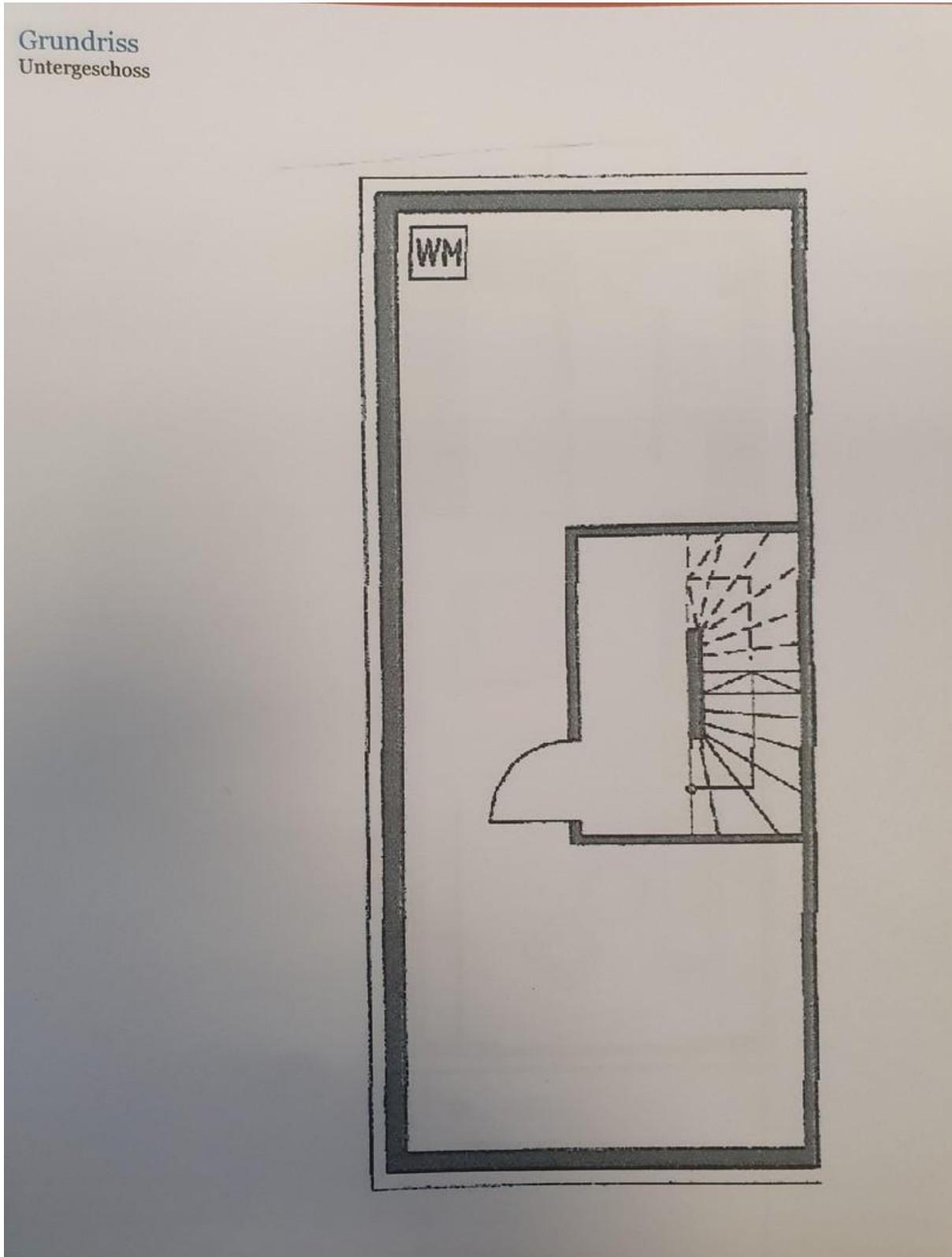
Exposé - Galerie



Terrasse

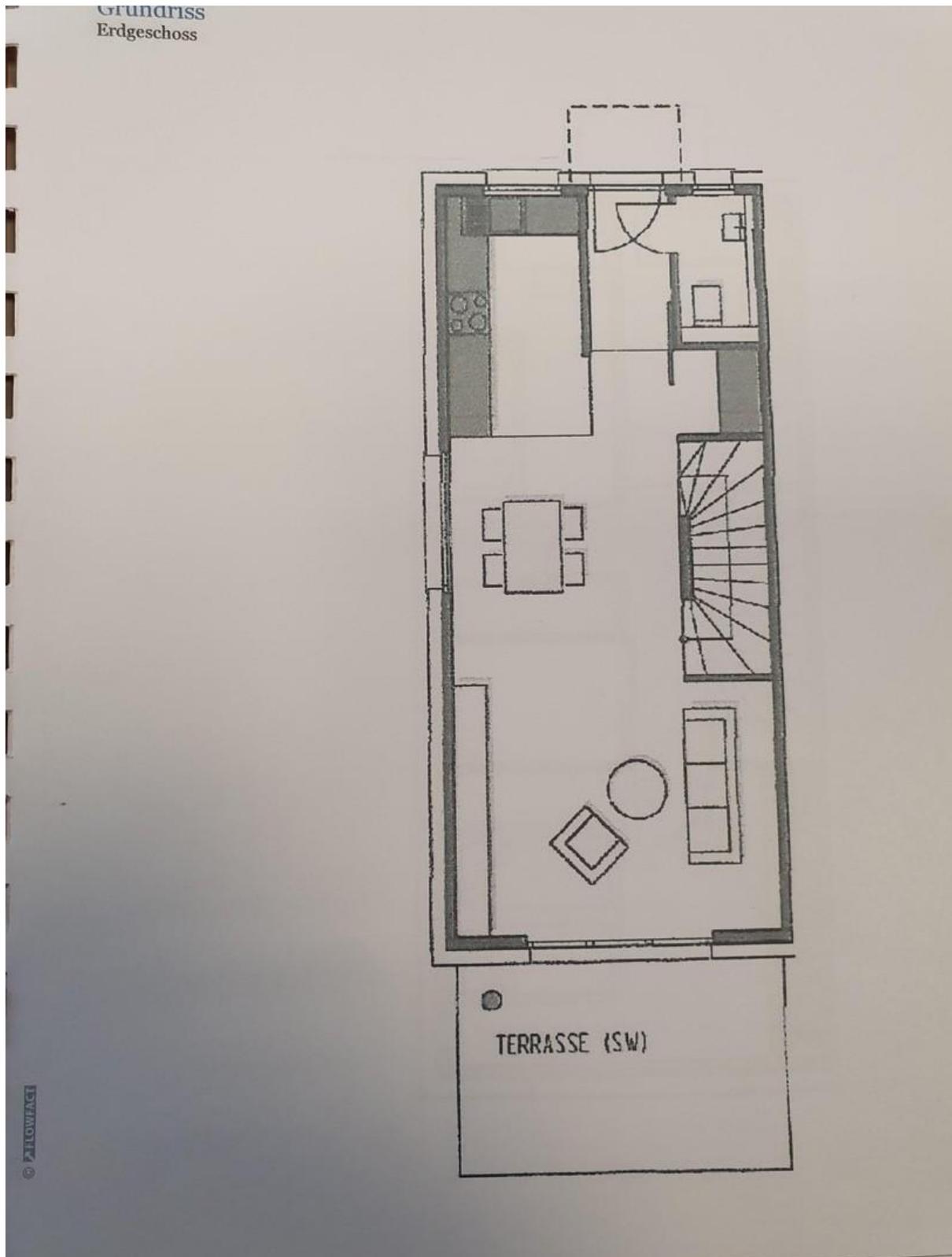
Exposé - Grundrisse

Grundriss
Untergeschoss



Untergeschoss

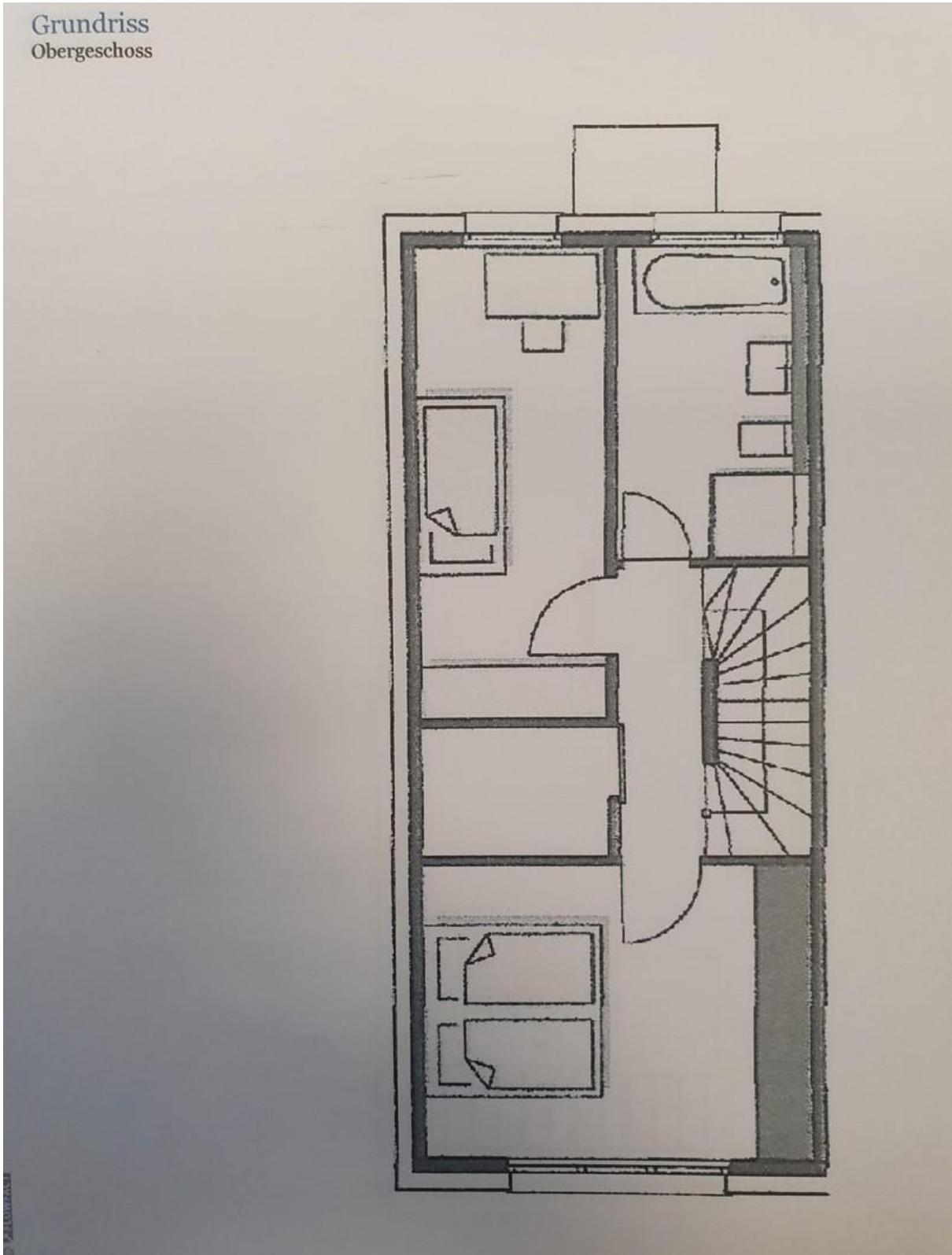
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

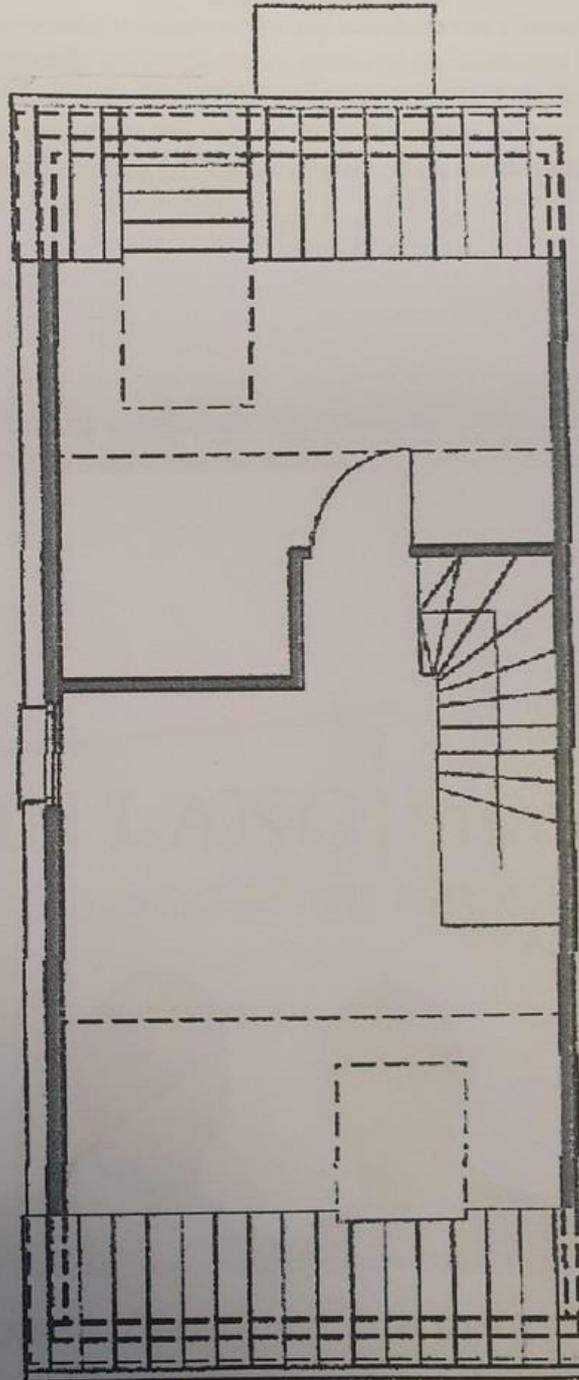
Grundriss
Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss
Dachgeschoss



Dachgeschoss