

## Lang - Exposé

### Lage – Lage - Lage :

### **Verkauf 1- Familienhaus**



PLZ / Standort: 74223 Flein

Grundstücksfläche: 671 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 284 m<sup>2</sup> / Gesamt mit zusätzlichen Funktionsflächen

Hobbyraum: 18 m<sup>2</sup>; Sauna: 17 m<sup>2</sup>; Garage: 10 m<sup>2</sup> = in Summe 329 m<sup>2</sup>

Preis: 1.495.000 €

Bezugsfrei: ab sofort 2025 oder nach Absprache

#### **Hauptkriterien:**

Haustyp: 1. FMH – Familienhaus

Etagenzahl: 3 EG+OG+DG und UG - Keller

Zimmer: 11 Zimmer

Badezimmer: 5 (2 x UG; 1 x EG; 2 x OG)

WC: 5 (2x UG; 1 x EG; 2 x OG)

Anzahl Schlafzimmer:	6
Garage:	Doppelgarage (5 m x 6,5 m) ca. 32.5 m <sup>2</sup> el. Einzel Rolltor <b>und Geräteraum mit ca. 10 m<sup>2</sup></b>
Stellplätze:	1 (vor der Garage) / 7 öffentliche Stellplätze gegenüber
Balkon:	3
Terrasse:	ja 2 Stück in Summe ca. 50 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	Ausgebaut mit ca. 30 m <sup>2</sup> und 2 Fenster
Keller:	ja / als Untergeschoss mit Einliegerwohnung und Hobby + Saunaraum

#### **Bausubstanz:**

Baujahr Gebäude:	1994 Massivbauweise
Objektzustand:	Guter uns sehr gepflegter Zustand
Qualität der Ausstattung:	<p>Hochwertige Materialien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausflur großzügig mit Windfang und gefliest</li> <li>• Erdgeschoss in Wohnbereich Naturstein (<b>Rosso Perlino sandgestrahlt und gewachst</b>)</li> <li>• Erdgeschoss Fußbodenheizung im Wohn- u. Essbereich und Badezimmer</li> <li>• Wohn- und Nutzgeschosse unter Putz</li> <li>• Offener Kamin im Wohnzimmer mit Heizeinsatz und Feuertisch in Naturstein und Esse Verkleidung in Rauputz</li> <li>• Große bodentiefe Glasfronten und Schiebeelemente mit Fliegengitter alles in Weiß.</li> <li>• Auffallend viele große Fenster in Weiß, daher Haus sehr hell</li> <li>• <b>Neue Küche mit Miele Geräten und Gaskochplatte – und Größe der Küche für neuen Erwerber flexibel erweiterbar.</b></li> <li>• Bäder mit hochwertigen sanitären <b>Villeroy &amp; Boch</b> Anlagen und Doppelwaschtisch (Natursteinplatte)</li> <li>• Treppe vom EG zum OG aus Massivholz von <b>KENNGOTT</b></li> <li>• Fenster mit Natursteinsimsen mit Isolierverglasung 2 –fache im ganzen Hause incl. Dachgeschoss und Simse außen Leichtmetall</li> <li>• Dach in sehr gutem Zustand, möglich eine Photovoltaik Anlage zu installieren</li> <li>• Obergeschoss mit Fliesen, Korkböden</li> <li>• Anschlüsse für zentrale Staubsauganlage in allen Geschossen</li> <li>• 3 Balkone Stahlkonstruktion mit Glasfüllung und verglasten Seitenteil</li> </ul>

- Doppelgarage Beton 24 cm mit Estrich Belag
- Garagentor elektr. Einzelrolltor in Leichtmetallkonstruktion
- Öffentliche Stellplätze 7 Stück gegenüber der Garage
- Regenwasserauffangbecken in Beton ca. 10.000 l Inhalt mit Pumpe und Filteranlage für die Gartenbewässerung und WC-Spülungen
- Gartenhaus

Heizungsart: Zentrale Gaswarmwasserversorgung; Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung

Energieausweis: Liegt zum Verkaufstermin beim Notar vor.

### **Objektbeschreibung:**

Wir bieten Ihnen hiermit ein sehr modernes 1-Familienhaus auf einem großzügigen großen Grundstück von ca. 671 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> in absolut gutem und hochwassersicherem Ortsrand und Lage an. Die gesamt Wohn- u. Nutzfläche beträgt ca. 284 m<sup>2</sup>.

**Grundrissgestaltung entspricht gehobenen Anforderungen.**

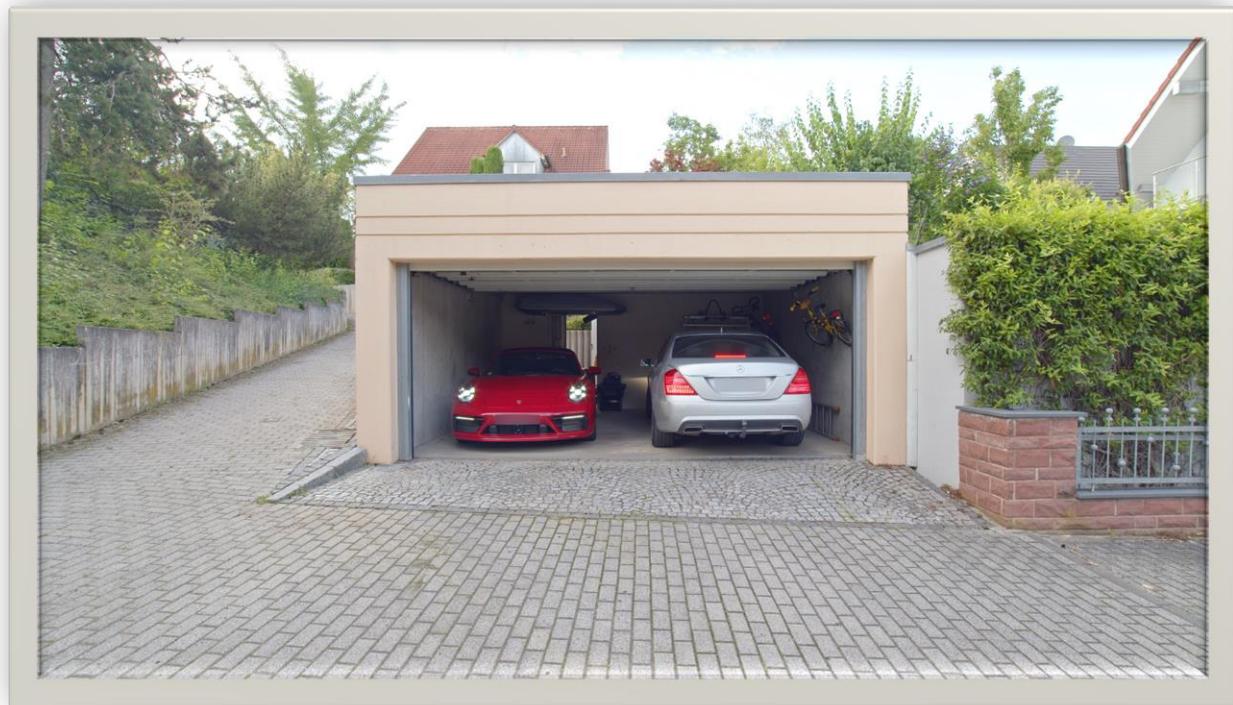
Das terrassenförmige Grundstück befindet sich in sehr guter Lage und liegt hochwasser-risikosicherer was heute eine sehr wichtige Lage und Kaufaspekt ist. Die nächste größere Stadt Heilbronn ist in ca. 5 Km erreichbar und alles Lebensnotwendige zum täglichen Bedarf in ca. 500 Meter.

Das Grundstück und das Haus erfüllen jedem neuem Eigentümer den Traum, hier sofort in Ruhe einzuziehen zu können. Wie Sie an den Grundrisse sowie auf den Bildern entnehmen können hat das Haus einen sehr modernen Charakter mit der großzügigen Aufteilung der Räume und den bodentiefen Fenstern und den schönen unterschiedlichen Raumhöhen. Alles ist in einem sehr gepflegten und sauberen „Innen – u. Außen Zustand“

Das Grundstück hat 2 Gartenbereiche. Vom Erdgeschoss aus dem Küchenbereich oder vom Wohnzimmerbereich haben Sie den Zugang zum ebenerdigen Grundstück mit eigenen Terrassen wo sich eine schöne ca. 200 m<sup>2</sup> Rasenseite mit Lorbeerbüschchen und verschiedene Baumarten befindet, welche zu jeder Jahreszeit ihr grünes Blätterkleid tragen und hier haben Sie somit auch die schöne Natur am Haus und auch die Vogelvielfalt in der schönen Lage beflogt das Herz jeden Bewohners. Hier werden Sie nur vom bezaubernden Gesang der Vögel geweckt.

Ebenfalls zum Hauszugang von der Garagenseite befindet sich der weitere Gartenanteil welcher Terrassenartig angelegt wurde mit Lavendelbüsche und verschiedenen Sträuchern und keine großen Aufwände zur Pflege verursachen, da eine Bewässerungsanlage mit Wasseranschlüssen im Boden verlegt ist.

Auf dem Grundstück wurde beim Hausbau eine Doppelgarage (ca. 32,5 m<sup>2</sup>) mit zusätzlichen 10 m<sup>2</sup> Abstellraum für Autoreifen und Geräte errichtet, was Ihnen ausreichend Abstellmöglichkeiten bietet. ob Verkehrsmittel, Fahrräder, Reifen oder Winter- und Gartengeräte. Hier hat alles für die ganze Familie ausreichend Platz.



Das sehr moderne und gepflegte Einfamilienhaus verfügt kurzgefasst über eine Wohnfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> / Nutzfläche des Hobbys und Saunaräume im Keller mit ca. 35 m<sup>2</sup> / einer Doppelgarage mit ca. 32,5 m<sup>2</sup> und ein großes Grundstück mit ca. 671 m<sup>2</sup>.

Aufgeteilt ist die Liegenschaft wie nachfolgend zusammengefasst. Unser Exposé mit Grundrissen und Bildern verdeutlicht dieses noch einmal und lädt Sie herzlich ein, mit dem beigefügten Video eine Hausführung anzuschauen.

#### **EG ca. 125 m<sup>2</sup>:**

- Eingangsbereich mit Naturstein Belägen „Rosso Perlino“
- WC mit Dusche und Steinwaschtischplatte mit Fenster
- Freitreppe mit Geländer vom führenden Hersteller KENNGOTT
- Windfang verglast zur Diele (ca. 12,36 m<sup>2</sup>) und zum Wohnzimmerbereich
- Wohn- Ess- und Klavierzimmer mit Fußbodenheizung und offene Küche von ca. 90 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer ca. 13,14 m<sup>2</sup> nutzbar als Büro oder Gästezimmer mit großem Fenster
- **Neue mit modernen Miele Geräten ausgestattete Küche** mit Waschbecken sowie Gaskochfeld mit „Abluft Dunstabzugshaube“ sowie mit 2 großem Fenster und vielen Deckenspots wo Sie die Lichterreihen mit Lichtschaltern separat steuern
- Extra Essbereich von ca. 13 m<sup>2</sup> mit Fenster
- Klavierzimmer Bereich komplett mit Deckenspots ausgestattet
- Erdgeschossebene mit vielen großen bodentiefen Fensterfronten und Türen

- Wohnzimmer mit Kamin

**OG ca. 82 m<sup>2</sup> / DG ca. 30 m<sup>2</sup>:**

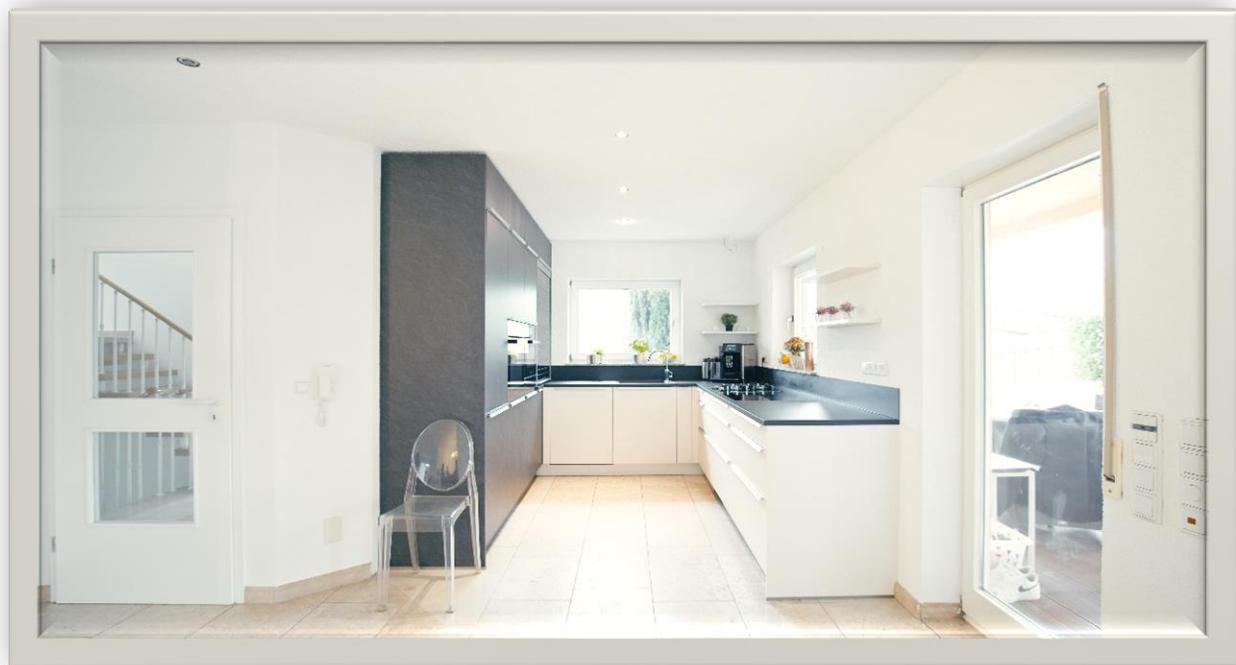
- Lichtdurchflutetes Treppenhaus mit ausgestatteten Doppelflügelfenster
- Separates modernes helles weiß gefliestes WC mit Dusche und Dachfenster
- Schlafzimmer (Elternschlafzimmer mit ca. 18,65 m<sup>2</sup>) mit hellen Korkböden und mit Dachfenster und großem Fensterband mit Zugang auf eigenen Balkon
- Schlafzimmer (Kinderzimmer 1 / ca. 13,73 m<sup>2</sup>) mit hellen Korkböden und mit großem Fensterband mit Zugang auf Balkon
- Schlafzimmer (Kinderzimmer 2 / ca. 12,49 m<sup>2</sup>) mit hellen Korkböden und großem Fensterband mit Zugang auf Balkon
- Schlafzimmer (Kinderzimmer 3 / ca. 13,82 m<sup>2</sup>) mit hellen Korkböden und großem Fensterband mit Zugang auf eigenen Balkon
- Extra großes luxuriöses modernes gefliestes Badezimmer (ca. 11,31 m<sup>2</sup>) mit abgehängter Decke mit spiegelleisten und Deckenspot sowie mit Doppelwaschbecken, Bidet, WC und großen Fenster mit Zugang zum Balkon

Sie betreten das sehr helle Haus durch eine große Haustüre und kommen noch vor dem Windfang vom Treppenhaus mit Fenster in das OG und DG sowie in das UG in den gefliesten Keller bzw. auch in die Einliegerwohnung.

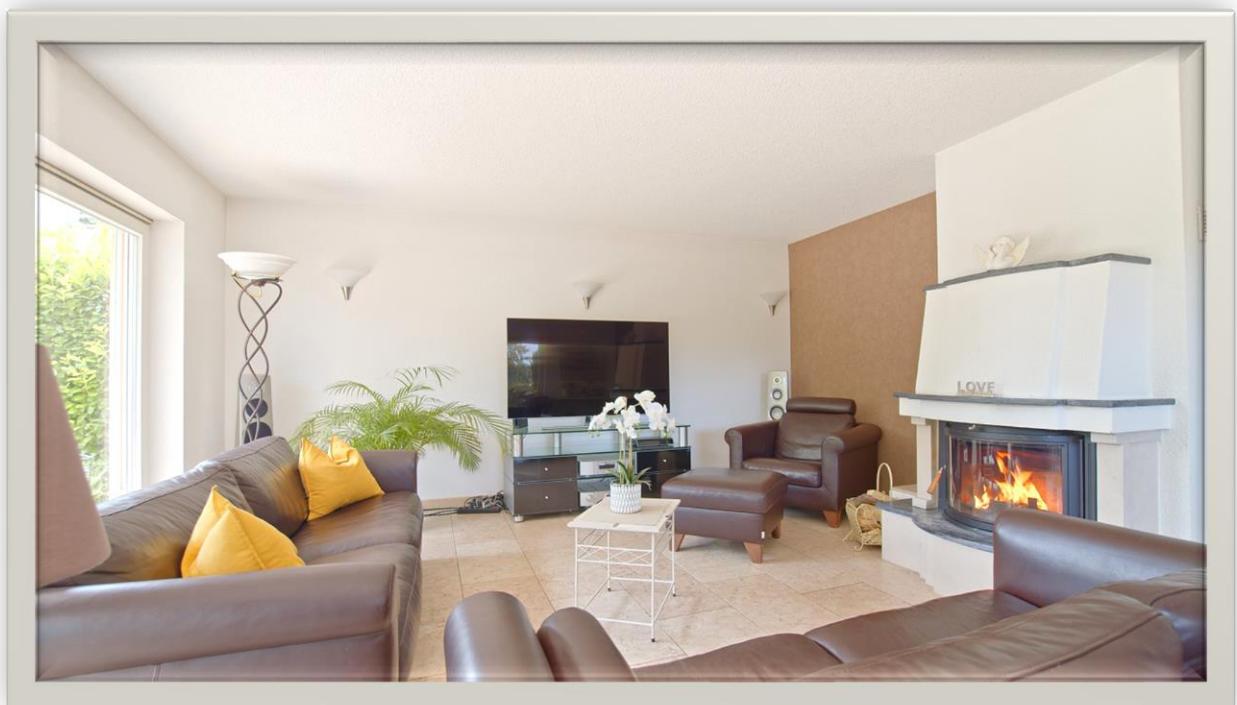


Beginnen wir mit der Erdgeschossebene mit dem Wohnzimmer.

Bereits beim Betreten des Eingangs eröffnet sich in das sehr großzügige Wohnzimmer hinein ein Entree das jeden gleich ins Staunen kommen lässt, weil sich ein Wohn- Ess- und Klavierzimmer mit einer neuen Küche mit über ca. 90 m<sup>2</sup> freiem offenem Wohnen eröffnet. Die Bodentiefen großen weißen Fensterelemente machen gefühlt den Raum noch größer welcher durch den großen Lichteinfall alles nochmals großzügig und hell unterstreicht. In dieser Erdgeschossebene ist ein edler Naturstein „Rosso Perlino“ großzügig verlegt, welcher sandgestrahlt und gewachst wurde und der Wohnebene das zusätzliche sehr gehobene Wohnumbiente verleiht.



**Neue Küche** mit Miele Geräten und Gasherd ist für den neuen Erwerber noch flexibel erweiterbar.

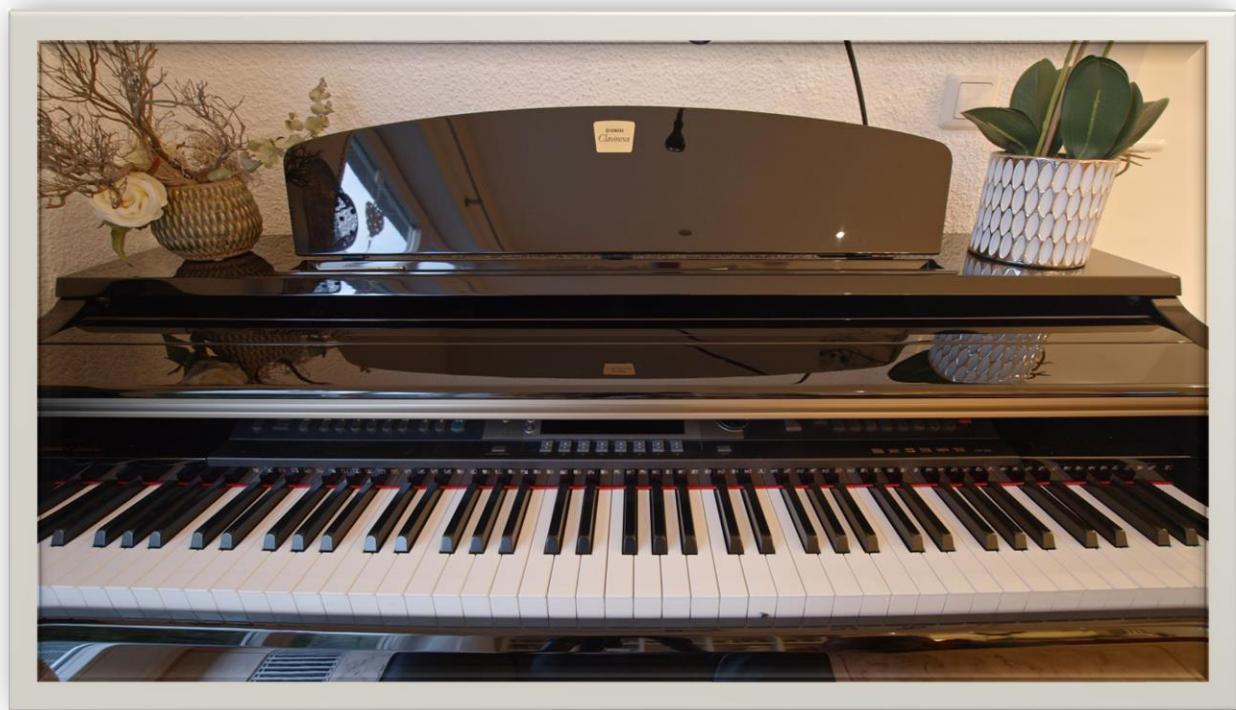
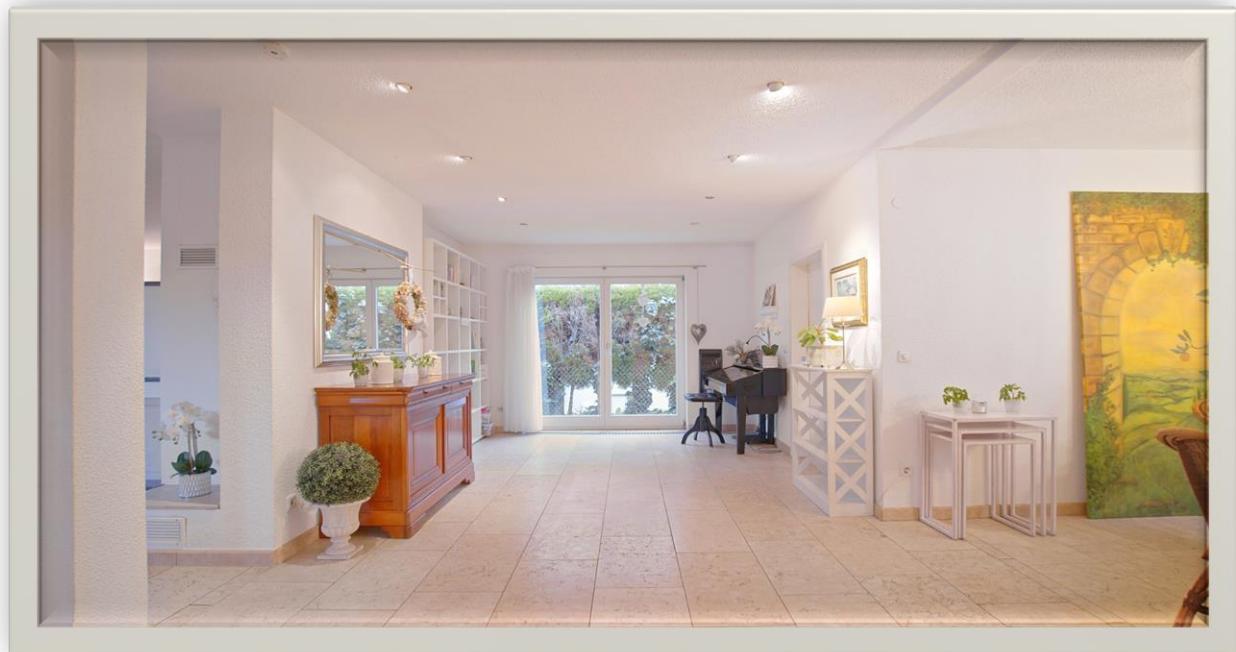


Der offene Kamin schafft im Herbst und in der Winterzeit eine sehr wohltuende natürliche Wärme und entsprechendes gemütliches Wohnflair.



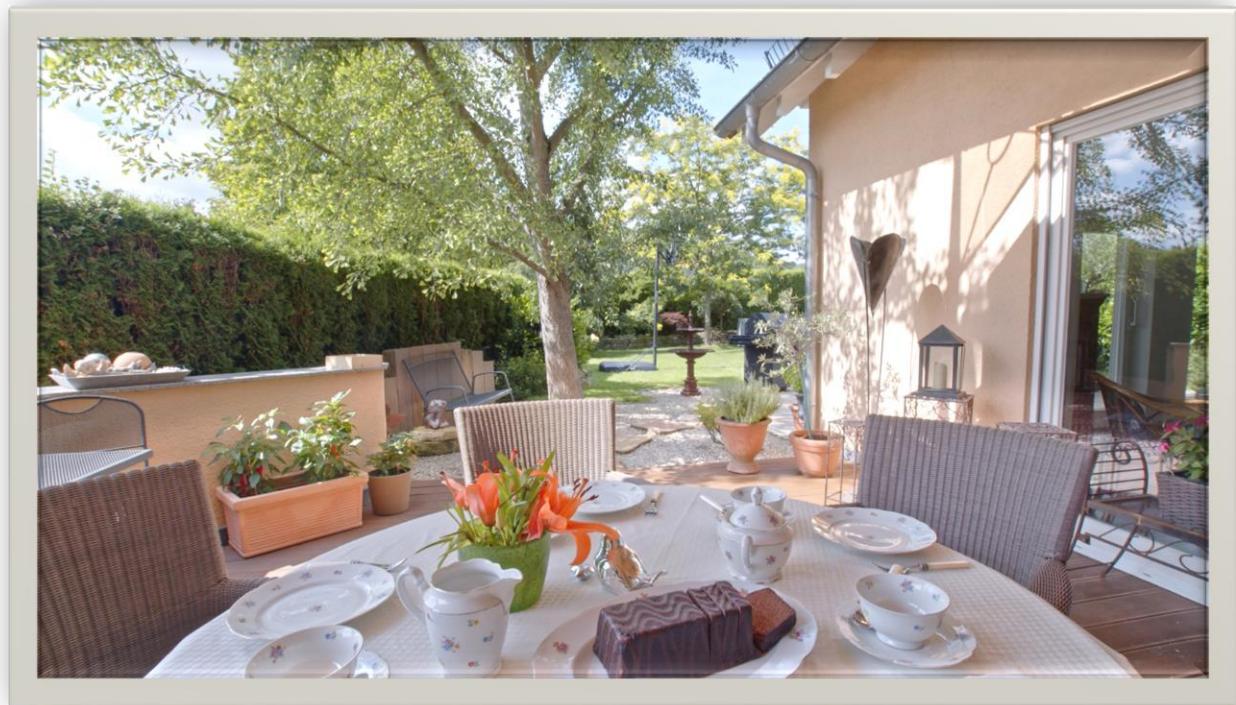
Der Bereich des Wohn – u. Esszimmers ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. In der Wohnebene erschließt sich noch der weitere offene Wohnraumbereich wo Sie wie hier im Haus genügend Platz haben für die Bücherwand als Denkerecke oder ein Klavier für Ihre musikalische Zeit die Sie sich ganz persönlich zur Entspannung nehmen möchten. Von diesem Wohnbereich haben Sie

auch ein bodentiefes Fensterelement für ausreichend Lichteinfall und für die Abendzeit haben Sie ausreichend Licht mit den ca. 12 flexiblen Deckenspots, welche Bilder, Bücheregal und Ihre hochwertigen Kunstbilder individuell beleuchtet. Das bodentiefe Fensterelement in diesem Bereich ist auch mit einer Türe versehen wo Sie zur Hausrückseite rauskönnen und kurze Wege haben zum Gartenhaus oder einfach nur zum Lüften öffnen können.



Die offene mit modernen Miele Geräten ausgestattete **neue Küche** mit 2 großen Fenstern mit Sicht auf den Hauszugang wie zum schönen Garten hat auch einen Zugang zur kleinen Frühstückst- oder

Café Terrasse und ist so ideal im Grundriss eingeplant das Sie immer Sicht- u. Kommunikationskontakt zur Familie oder zu Ihren Gästen haben gleichwohl, ob sich diese im Wohnzimmer, Esszimmer oder spielend am Klavier befinden. Heute wo sich der größte Teil des familiären Wohnens im Küchenbereich abspielt ist dieser Grundriss immer noch zeitlos modern und besticht hier bei diesem Haus durch das erstaunliche Raumvolumen von ca. 90 m<sup>2</sup> ein unglaubliches luxuriöses - Villen Flair.





Im Essbereich können Sie königlich kredenzen und haben hier einen offenen Blick in die ganze Wohnebene und sind trotzdem geschützt, weil wie auf dem Grundriss abgebildet vom Eingangsbereich dieser Bereich nicht gleich Einsehbar ist.



Geschickt wurde auch auf der Wohnebene ein Gästezimmer (ca. 13,14 m<sup>2</sup>) in welchem die Eigentümer ein Büro eingerichtet haben, eingeplant mit einem großen Fenster wo sie vom Schreibtisch aus schön hinausschauen können. Der geschützte Bürobereich hat kurze Wege wie sie im Exposé ersehen können zum Essbereich, wenn sie z.B. kurz Ihre Arbeit zur Mittagspause oder zu einem Café unterbrechen möchten.

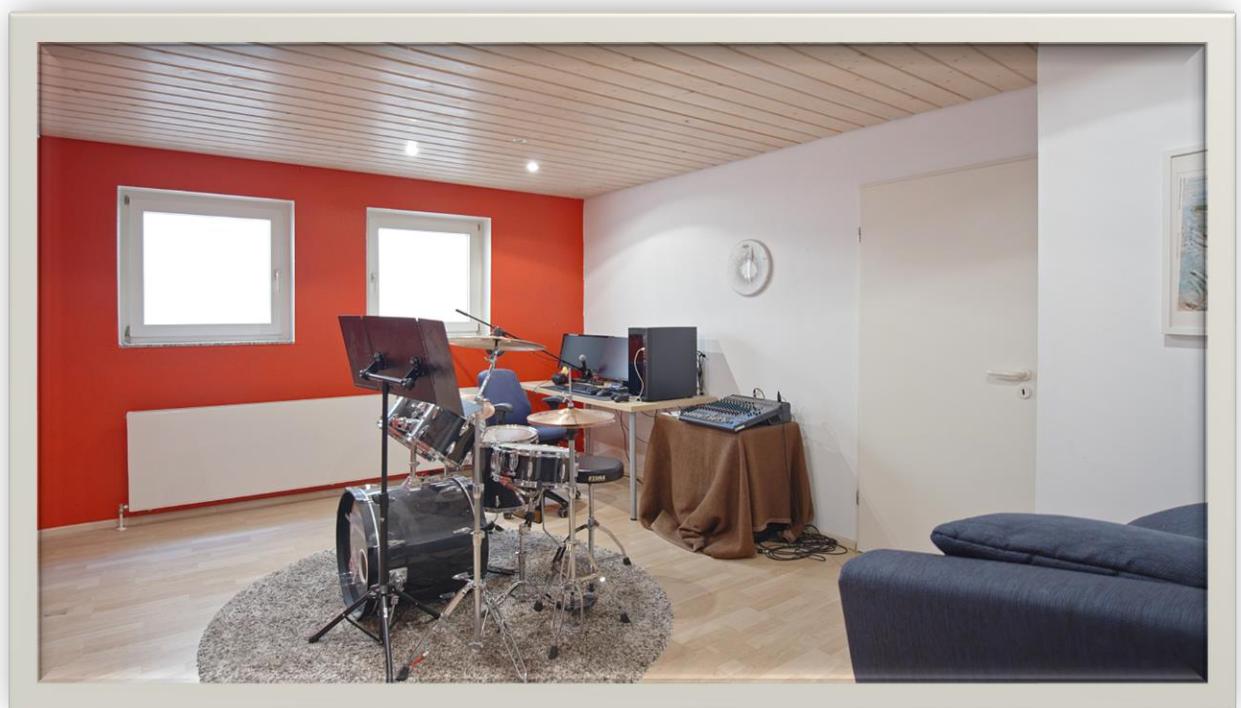
Ein großes Gäste – WC mit Dusche wurde auf dieser Wohnebene ebenfalls geschickt so eingeplant das dieses sich nach dem Windfang in Richtung Eingang befindet, sodass eine räumliche Trennung gut im Grundriss eingeplant wurde. Dieses Gäste – WC hat eine schöne Waschtischplatte aus reinem Naturstein mit integrierten Villeroy & Boch Armaturen des Modells 1932. Die großzügige Dusche ermöglicht Ihnen nach einer Joggingtour kurze Wege vom Hauseingang in die Dusche um sich schnell zu erfrischen.



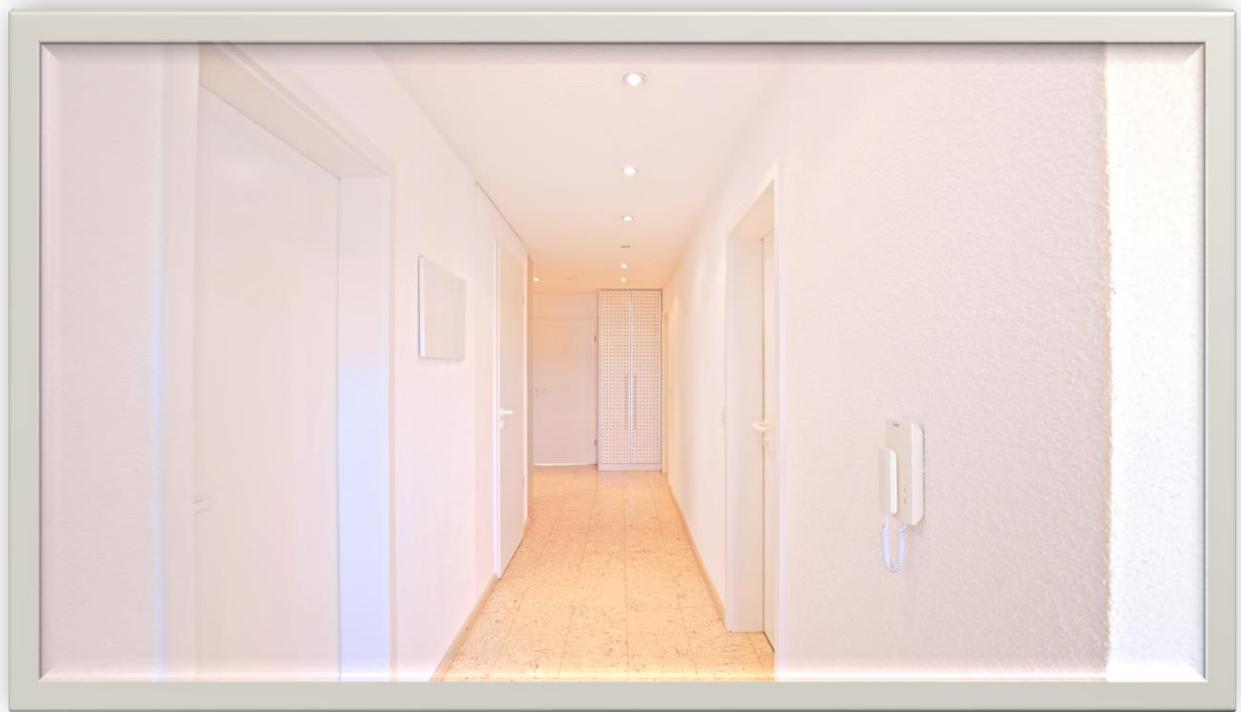
Setzen wir nun die gemeinsame Tour fort in das Untergeschoss. Vom Flur kommen Sie nun im Erdgeschoß in die modernen Räumlichkeiten der **Einliegerwohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup>** Wohnfläche welche ein WC mit Dusche, Küchenkochnische und ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Schlafzimmer mit großzügigen Fensterfronten hat. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie über die Diele welche als separater Zugang zur Einliegerwohnung dient auch auf die kleine dort angelegte Terrasse.



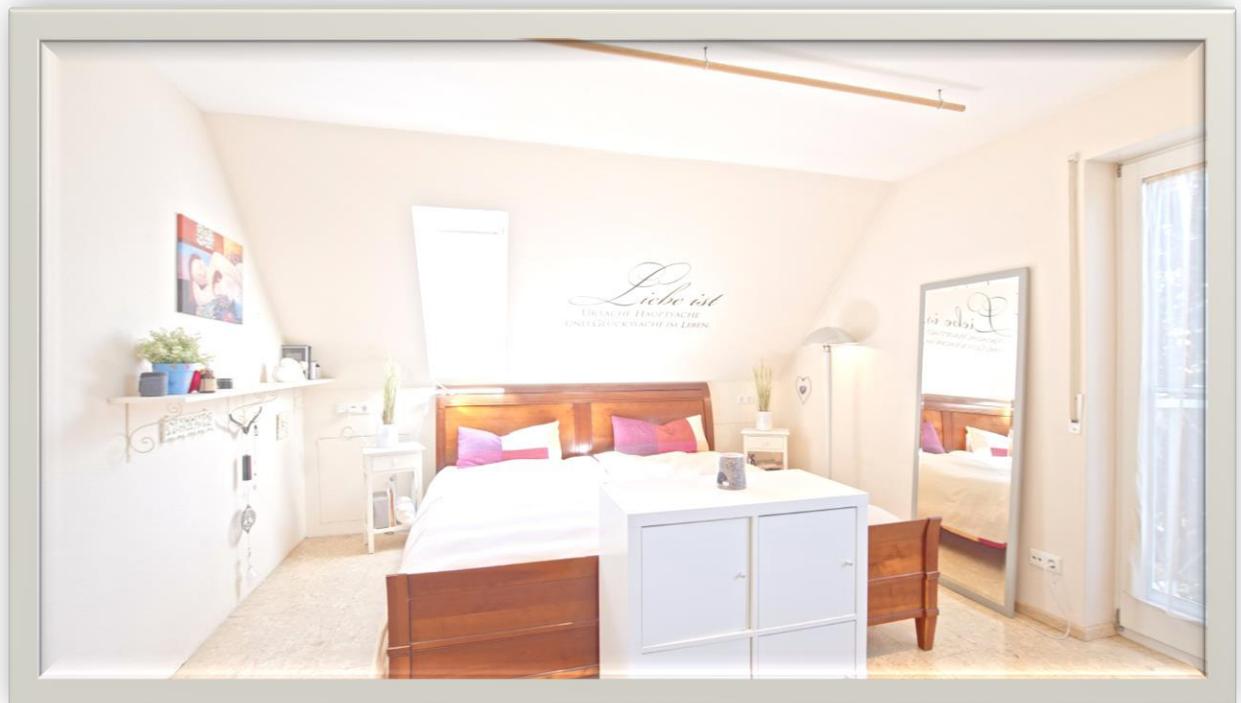
Weiter im Untergeschoss befinden sich ein eigener Flur mit weißen Einbauschränken und die Zugänge in 2 kleine Keller sowie über den Vorkeller in den Hobby- (derzeit Musikzimmer) und Saunaraum und auch zur Heizung und zum Hauswirtschaftsraum. Betont werden kann hier wie im Grundriss ersichtlich das die Einliegerwohnung autark mit separater Tür gehalten und geplant wurde. Dies ermöglicht Ihnen auch eine leichte Vermietung der Einliegerwohnung oder zum Einrichten Ihrer eigenen Praxis im Haus.



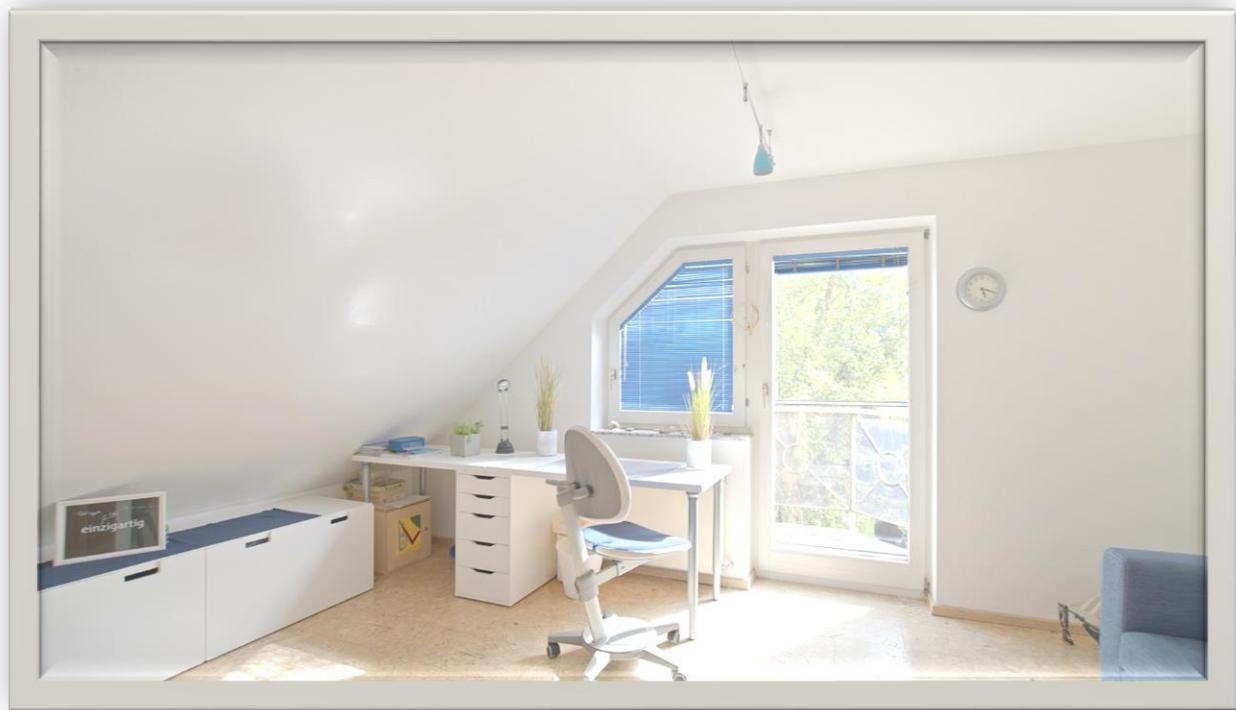
Vom Treppenhaus aus kommen Sie über eine helle massive Holztreppe wieder zurück in das EG in Richtung OG. Dort kommen Sie in den hellen Flur von dem Sie in die folgenden Räumlichkeiten können:



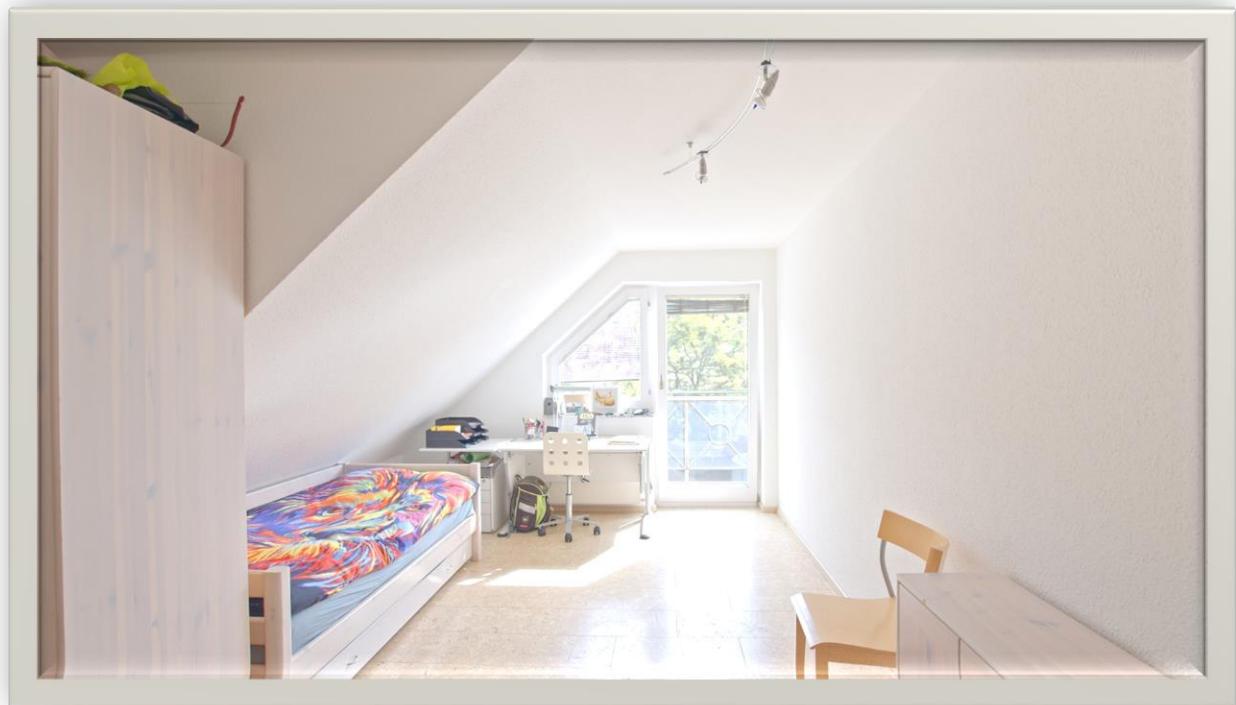
in das große Eltern- Schlafzimmer mit ca.18,65 m<sup>2</sup>,



in die hellen 3 Kinderzimmer mit ca. 13,82 m<sup>2</sup>



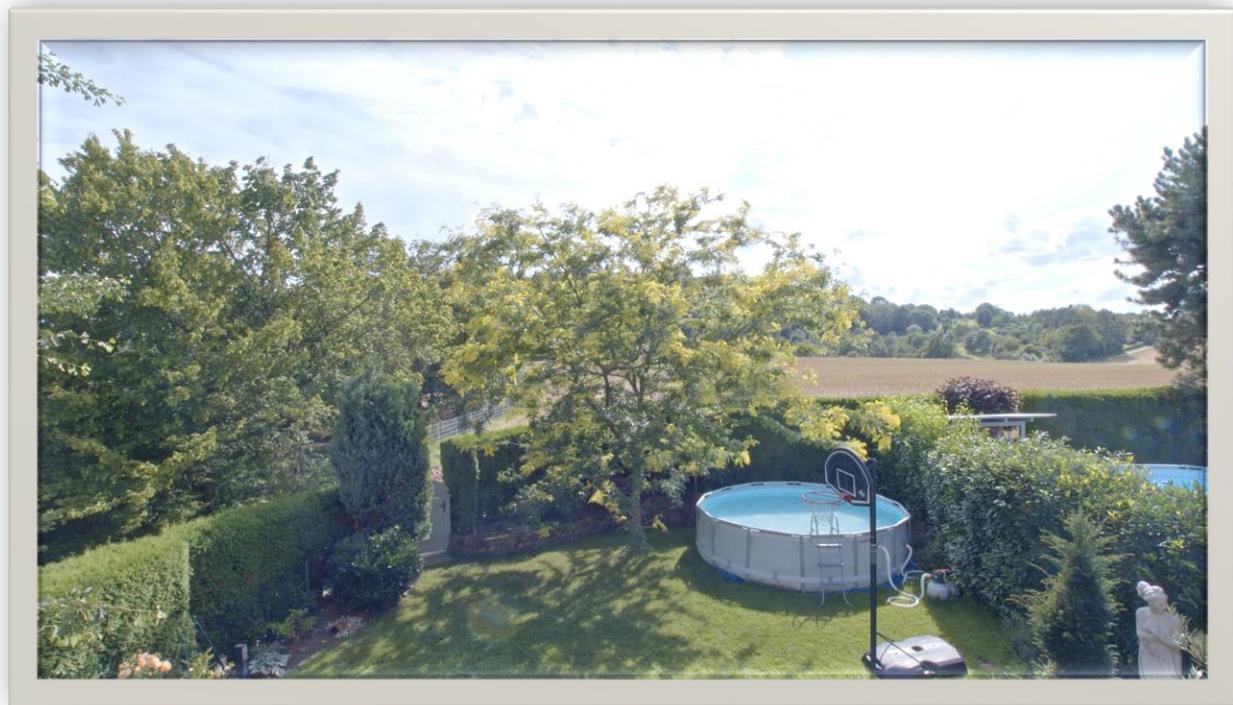
und ca. 12,49 m<sup>2</sup>



und ca. 13,73 m<sup>2</sup>



alle mit jeweiligem Balkonzugang und einen schönen Blick auf die Südterrasse in den Garten mit Pool





und auf dieser OG - Ebene befindet sich auch ein separates WC mit Dusche mit Dachfenster



und auch ein weiteres separates nicht einsehbares luxuriöses Bad von ca. 11,31 m<sup>2</sup> mit Steinböden und Doppelwaschbecken in Naturstein mit Eckbadewanne, Bidet, WC und Villeroy & Boch Armaturen. Von diesem luxuriösen Bad kommen Sie auch auf einen eigenen Balkon welcher auch vom Elternschlafzimmer zugänglich ist und Ihnen hier auch einen Ausblick über Flein bietet.



Das Haus hat im Obergeschoss geschickt über den Flur eine Türe welche in das ausgebauete Dachgeschoss über eine Wendeltreppe führt. Diese ist ebenfalls vom gleichen führenden Hersteller KENNGOTT integriert welche auch im Treppenhaus verbaut wurde. So ist das Bild der vorhandenen Treppen im Haus stimmig. Das Obergeschoss verfügt über ein ca. 30 m<sup>2</sup> Studio und hat auf der Südwestseite ein Doppel Flügel Fenster und auf der Nordostseite jeweils ein großes Fenster.



Im Keller sind die weiteren Räume wie folgt aufgeteilt:

**Keller:**

- Treppenhaus im Keller mit Laminatboden
- Unter Kellertreppe und Flur integrierten weißen Einbauschränken
- Keller 1 ohne Fenster für Lebensmittellagerung geeignet
- Keller 2 mit Fenster/Lichtschacht für Lebensmittellagerung geeignet
- Heizraum und Hauswirtschaftsraum teils gefliest mit Lichtschacht
- Großer Hobbyraum (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit 2 Fenster und Holzdecke mit Lichtspots
- Sauna mit Dusche und WC mit Lichtschacht

Viessmann Gasheizung und alle Zuleitungen sind sehr gut zugänglich und die Leitungen mit hochwertigen Edelstahlrohren verlegt.

Sie erwerben ein sehr gut erhaltenes und sehr modernes 1-Familienhaus.

Einbauten und Installationen sind in einem guten Zustand. Nicht zuletzt die Steinböden und die damit verbundenen Fugen und sowie Einbauschränke und die Bäder mit den hochwertigen sanitären Anlagen runden die TOP- Qualität des Angebots zusätzlich ab.

Das „helle lichtdurchflutete Haus“ kann sofort wie schlüsselfertig zum Einzug präsentiert werden. Der Käufer kann immer noch seine eigenen Wünsche verwirklichen, was auf den Bildern schön zu sehen ist.

## **Wir bieten Ihnen ein Eigenheim in TOP Qualität an!**



---

### **LAGE:**

Eingebettet in weite Wiesen, direkt am Ortsrand von Flein, ein idyllisches Städtchen mit authentischem Flair. Wie kaum ein anderer Ort bietet Flein Wohn- und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die facettenreiche Stadt mit Ihren ca. 7000 Einwohnern verfügt über hervorragende kulturelle (Flina Kulturhalle) und sportliche Möglichkeiten und historischen Ortskern mit reizvollen Altstadtgassen – all dies in unmittelbarer Nachbarstadt von Sontheim und dem Gebiet Gänsäcker. Unterwegs zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bietet Ihnen Flein überall ein herrliches Panorama. In Flein gibt es gutes musikalisches Angebot. Musikverein, Gesangsverein und in der Grundschule findet sogar schon für die Kinder eine musikalische Förderung statt.

Hier wird auch natürlich Sport großgeschrieben; ob Wandern z.B am Heiligenbergsee-Rundwanderweg, Fußball, Tischtennis, Tennis usw. ist sowohl in einem der zahlreichen Sportvereinen u. Sportclubs aber auch in Eigenregie möglich. Sportangebote für verschiedene Sportarten sowie Schwimmmöglichkeiten in Talheim, Heilbronn, Lauffen und Untergruppenbach usw. Hier findet jeder Bewegungsfreudige Bewohner bestimmt seine individuelle Sportart.

Neben zahlreichen Nahversorgungsmöglichkeiten ist in der nur wenige Gehminuten entfernten Altstadt von Flein und in direkter der Immobilie alles zu erreichen, was man benötigt. Bäcker, Metzger, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen, Post, Gastronomie sowie Kindergärten und Schulen. Fußläufig ist die Bushaltestelle in wenigen Gehminuten ab dem Haus zu erreichen und mit dem PKW sind sie in 15 Minuten auf der Autobahn oder in wenigen Minuten in Heilbronn oder bei den großen Arbeitgebern wie z.B. Lidl Zentrale, Magna Automobilzulieferer, Bechtle AG, Bosch usw.

Dieses sehr gepflegte und moderne 1-Familienhaus bietet weit mehr als auf den Bildern oder auf den Videos zum Ausdruck gebracht werden kann. Das große Grundstück ließ eine der Sonne zugewandten Bauweise zu. Wir möchten Sie daher einladen, sich vor Ort ein Bild zu machen sowie sich hinein zu fühlen und freuen uns sehr auf einen gemeinsamen Besichtigstermin mit Ihnen.

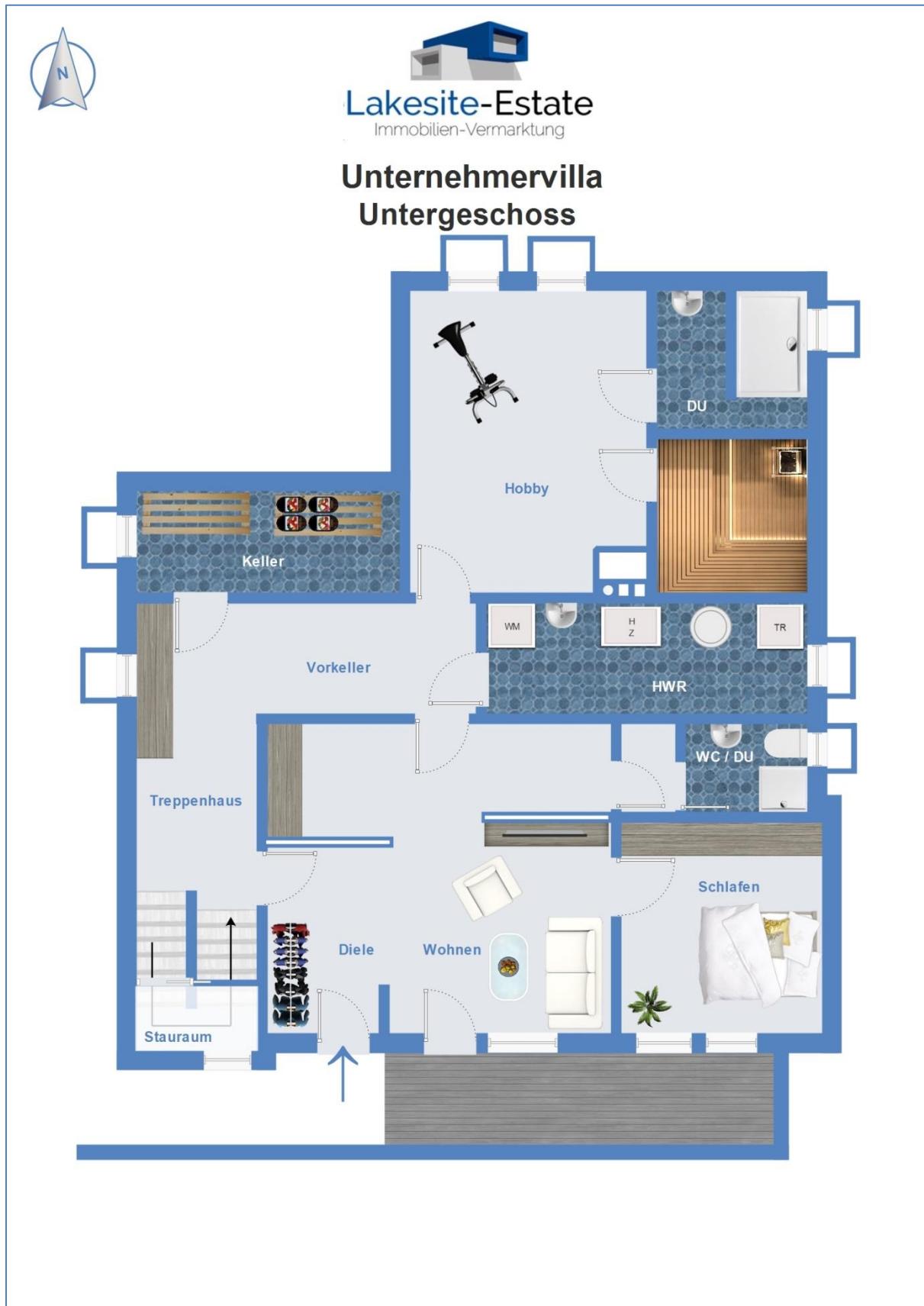
## **Das ist die Chance, Ihren Traum in absolut ruhiger Lage zu erfüllen!**

Sie werden sehen, dass Sie in wenigen Minuten die Stadt Heilbronn oder die kleineren Nachbarorte erreichen und zu Hause Ihre absolute Ruhe auf der Terrasse oder im Haus genießen können.



**Lakesite-Estate**  
Immobilien-Vermarktung

**Grundriss: Untergeschoß**



**Grundriss: Erdgeschoss**



**Grundriss: Dachgeschoss**

