

Exposé

Einfamilienhaus in Untergruppenbach

**Exklusives Einfamilienhaus mit Panoramablick,
Einliegerwohnung & Wellness-Sauna in Unterheinriet**



Objekt-Nr. OM-423877

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Schmidt

74199 Untergruppenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	637,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	332,00 m²	Carports	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Luxuriöses Einfamilienhaus in Untergruppenbach (OT Unterheinriet) – Wohnen mit Weitblick

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das Großzügigkeit, Weitblick und naturnahes Wohnen auf eindrucksvolle Weise vereint. In ruhiger Feldrandlage von Unterheinriet genießen Sie einen unverbaubaren Panoramablick über Weinberge und Felder – ein Ausblick, der jeden Tag zu etwas Besonderem macht.

Mit ca. 330 m² Wohnfläche, einer eleganten Hauptwohnung und einer großzügigen, separat zugänglichen Einliegerwohnung eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Hauptwohnung

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein stilvoller Eingangsbereich mit Gäste-WC. Herzstück des Hauses ist der ca. 65 m² große Wohn- und Essbereich, der dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet ist und den Blick in die umgebende Natur öffnet. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum harmonisch und lässt sich in den Sommermonaten vollständig öffnen – für ein fließendes Indoor-Outdoor-Wohngefühl.

Der private Rückzugsbereich überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer, begehrter Ankleide sowie einem luxuriösen Bad en Suite mit Whirlpool, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei helle Schlafzimmer mit jeweils eigenem Balkon sowie ein modernes Bad zur Verfügung – ideal für Familie oder Gäste.

Einliegerwohnung

Die separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 134 m² Wohnfläche (Renovierung 2019) eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Gästebereich, Homeoffice oder zur Vermietung – die durchdachte Aufteilung bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit Landhausküche, ein Tageslichtbad, ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide sowie einen großen Wintergarten und eine sonnige Terrasse.

Außenbereich & Highlights

- KLAFS-Außensauna mit Dampfbad, Soundsystem & Sternenhimmel
- Sonnenterrasse in Südwestlage
- Garage, 2 Carports & 2 Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss & Überwachungssystem
- Stilvolle Außenbeleuchtung

Ein Zuhause, das Ruhe, Weitblick und Lebensqualität vereint – und Raum für besondere Momente schafft.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und dieses außergewöhnliche Anwesen live erleben.

Ausstattung

Die Ausstattung dieses Hauses unterstreicht seinen exklusiven Charakter und den hohen Anspruch an Komfort und Qualität. Maßgefertigte Holztüren vom Schreiner, stilvolle Stuckelemente und ausgewählte Materialien prägen die Innenräume. Moderne Technik wie Glasfaseranschluss und Überwachungssysteme sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight bildet die hochwertige Außensauna der Firma KLAFS, die gemeinsam mit den großzügigen Außenflächen ein privates Wellness-Refugium schafft.

Ausgewählte Ausstattungsmerkmale:

- Hauptwohnung ca. 207 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung ca. 134 m² mit separatem Eingang
- 3 Badezimmer + Gäste-WC
- 2 Einbauküchen, 2 Ankleidezimmer
- Wintergärten, Balkone & Sonnenterrassen
- KLAFS-Außensauna mit Dampfbad & Soundsystem
- Garage, 2 Carports & 2 Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss & Überwachungskameras
- Sanierung UG 2019, Bad DG 2021

Hinweis: Weitere Details erhalten Sie gerne im ausführlichen Exposé oder bei einer Besichtigung.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Exklusives Einfamilienhaus mit Panoramablick & Einliegerwohnung in Unterheinriet

Außergewöhnliches Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage von Unterheinriet mit ca. 330 m² Wohnfläche, separater Einliegerwohnung, Wintergärten, Balkonen und hochwertiger KLAFS-Sauna. Genießen Sie Weitblick über Weinberge, exklusive Ausstattung und eine perfekte Anbindung an Heilbronn & Stuttgart.

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Ihr Zuhause in Unterheinriet, Untergruppenbach

Hier genießen Sie Ruhe, Weitblick und echte Lebensqualität: morgens die Sonne über den Weinbergen, abends Entspannung auf der Terrasse oder in der Sauna. Die ruhige Feldrandlage von Unterheinriet verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Region Heilbronn und den Großraum Stuttgart.

Lage-Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Feldrandlage in Unterheinriet
- Schnelle Anbindung an Heilbronn & Stuttgart (A81)
- Kindergarten, Grundschule, Supermarkt & Arzt direkt im Ort
- Natur & Freizeit: Weinberge, Rad- und Wanderwege, Burg Stettenfels, Freibad
- Lebendige Vereinslandschaft für Sport & Kultur

Ein Standort, der Erholung, Alltagstauglichkeit und Wertstabilität perfekt vereint.

Entfernungen & Infrastruktur:

Kindergarten 1,0 km

Grundschule 1,0 km

Realschule 7,8 km

Gymnasium 9,0 km
Gesamtschule 6,1 km
Krankenhaus 10,0 km
Hausarzt 1,1 km
Bus 0,6 km
Fernbahnhof 14,0 km
Einkaufsmöglichkeiten 3,8 km
Tankstelle 1,0 km
Werkstatt 3,5 km
Golfclub 8,8 km
Tennisclub 2,5 km
Fußballverein 1,0 km
Reitverein 4,6 km
Fitnessclub 5,5 km
Schwimmbad 7,2 km
Theater 4,7 km
Kino 14,6 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich - Erdgeschoss



Wohnbereich - Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wintergarten - Erdgeschoss



Wintergarten - Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wintergarten - Erdgeschoss



Schlafzimmer - Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Ankleide - Erdgeschoss



Badezimmer - Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste-WC - Erdgeschoss



Treppenaufgang - Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Treppenabgang - Dachgeschoss



Wohnzimmer - Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Dachgeschoss



Balkon - Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Dachgeschoss



Schlafzimmer - Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer - Dachgeschoss



Badezimmer - Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Vorraum - Einliegerwohnung



Vorraum - Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Badezimmer - Einliegerwohnung



Badezimmer - Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche - Einliegerwohnung



Wohnzimmer - Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Wintergarte - Einliegerwohnung



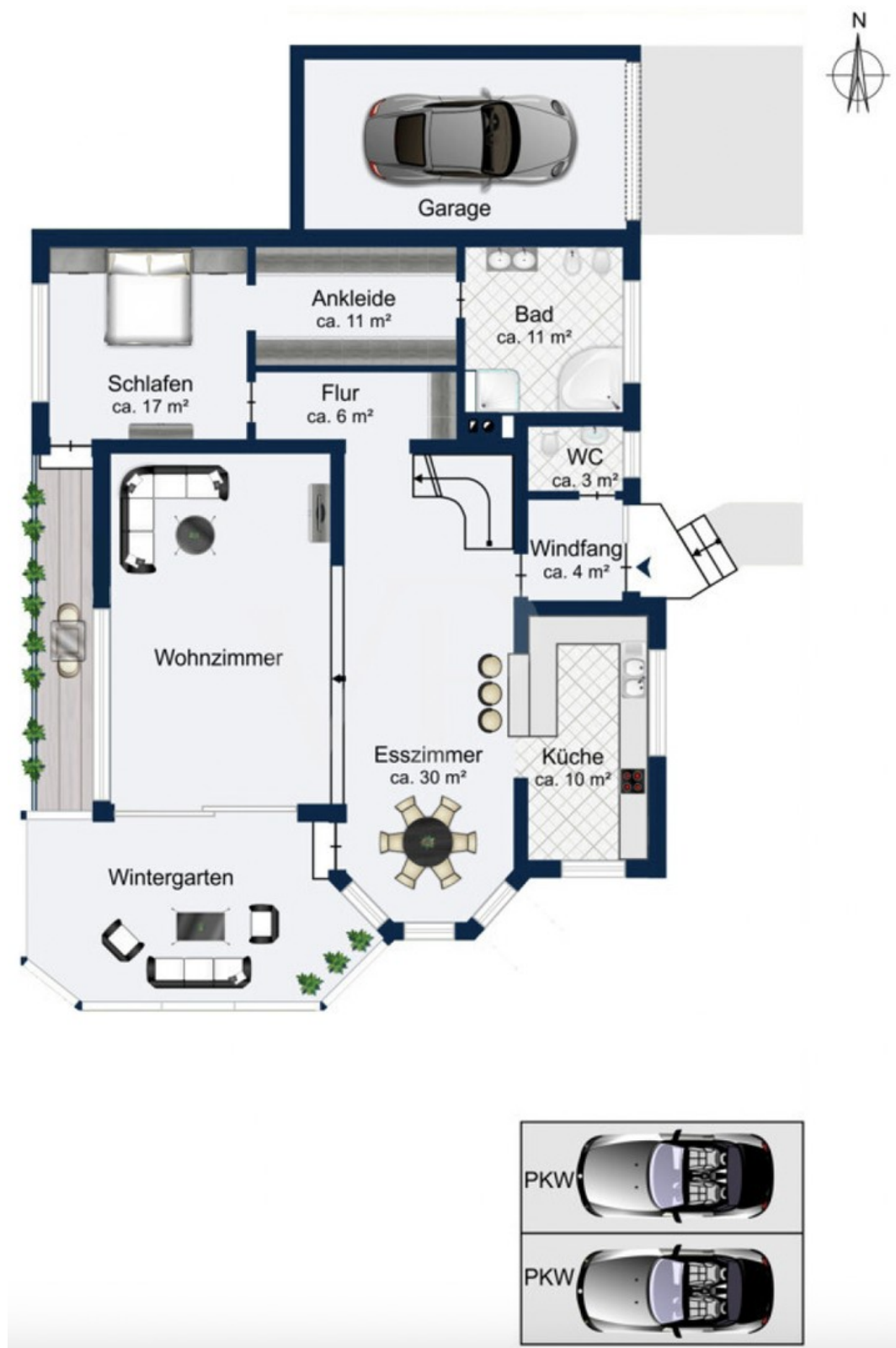
Wintergarte - Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



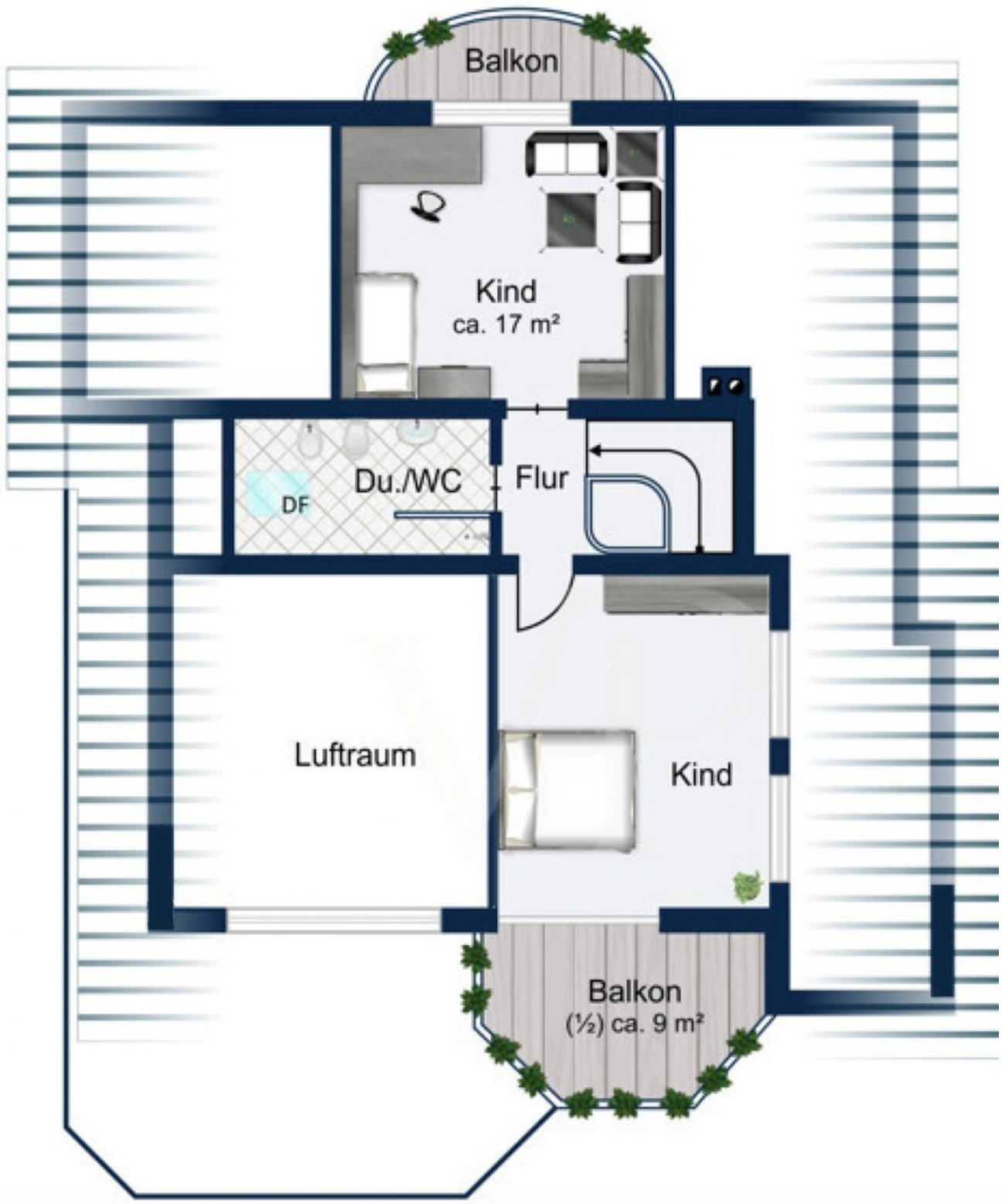
Sauna-/Wellnessbereich

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss