

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Untergruppenbach

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



Objekt-Nr. OM-449190

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Schmidt

74199 Untergruppenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	637,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	332,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, begehbaren 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einliegerwohnung ca. 134 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich - Erdgeschoss



Wohnbereich - Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wintergarten - Erdgeschoss



Wintergarten - Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wintergarten - Erdgeschoss



Küche - Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche - 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



Küche - Einliegerwohnung



Badezimmer - Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Einliegerwohnung



Wohnzimmer - Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Wintergarte - Einliegerwohnung



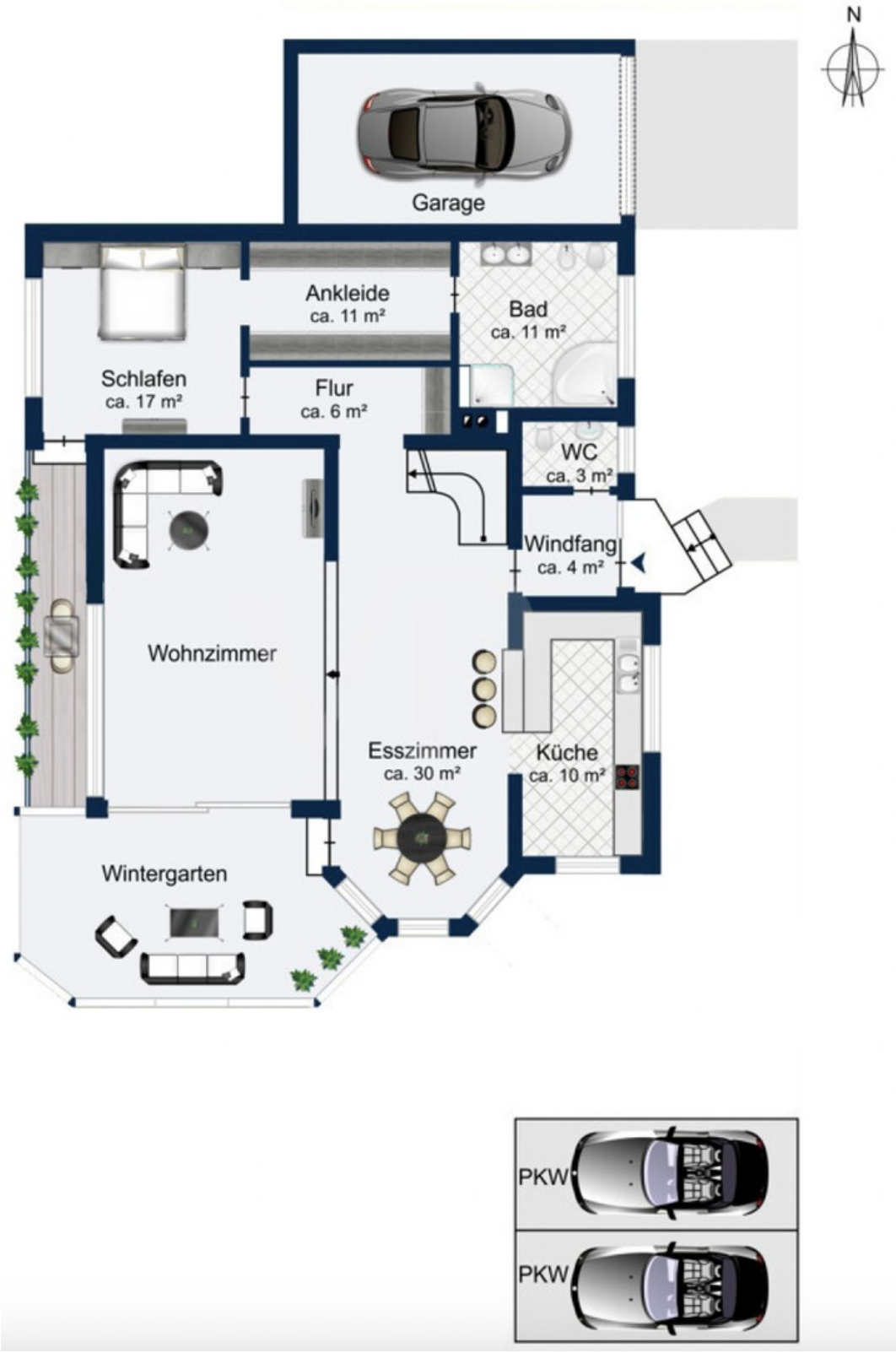
Wintergarte - Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Sauna-/Wellnessbereich

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss