

Untergruppenbach

## Moderne, helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Loggia-Balkon und hochwertiger Ausstattung

???????? ??????????: 25188081



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

???????? ??????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ??? ??????

|                     |                    |                      |                       |
|---------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25188081           | ????? ??????         | 445.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 115 m²         | ???????????          | ???????               |
| ???????             | 1                  | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3.5                |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????         | 2                  |                      | MwSt.) des            |
| ???????????         |                    |                      | beurkundeten          |
| ???????????         | 1                  |                      | Kaufpreises           |
| ????? ????????????  | 2015               | ????? ?????????????? | 2015                  |
| ?????? ???????????? | 2 x ?????????? ??? | ?????????            | ???????               |
|                     | ?????????????      | ?????????????        |                       |
|                     |                    | ???????              | WC ????????????,      |
|                     |                    |                      | ???????????           |

???????? ??????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ??????<br>??????????                                                 | 22.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 07.09.2025                              | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | A+            |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2015          |

???????? ??: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ???????





???????? ??: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ???????



???????? ?????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ????????





???????? ?????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ???????





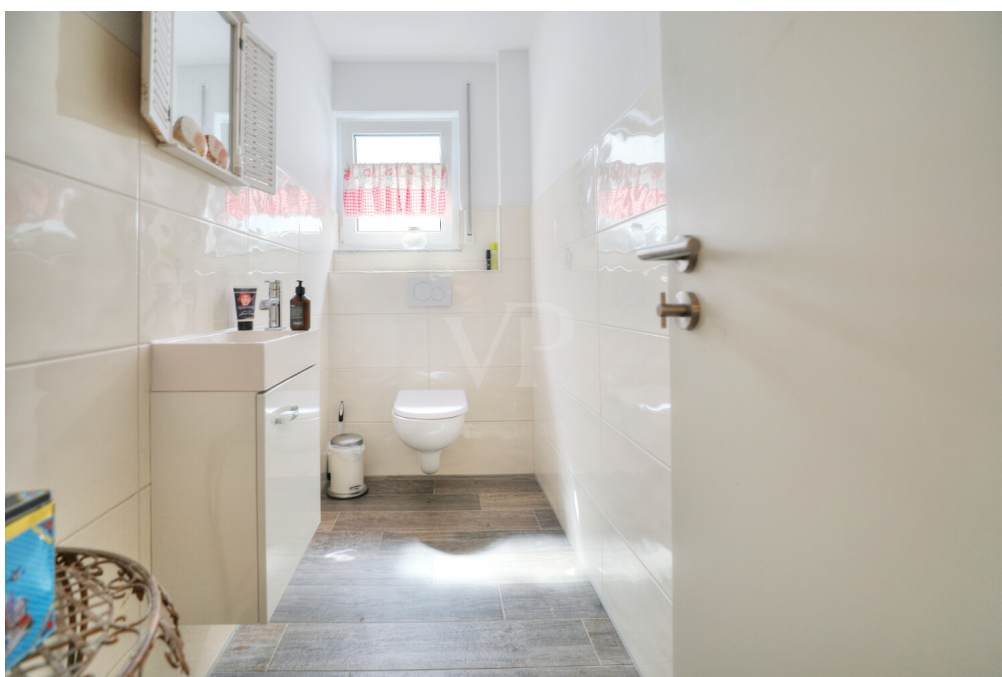
???????? ??????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ?????????



???????? ?????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ???????





???????? ?????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ???????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

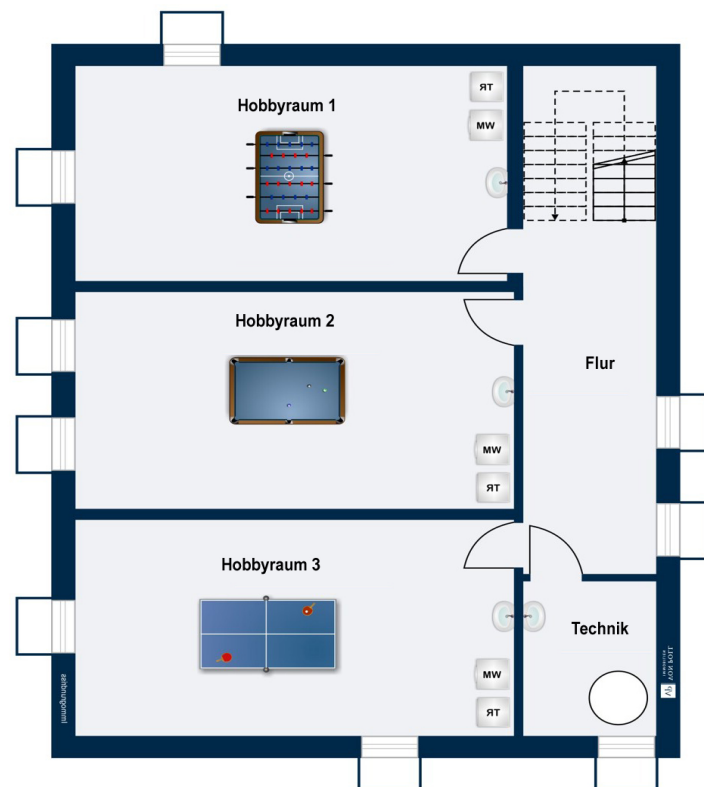
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

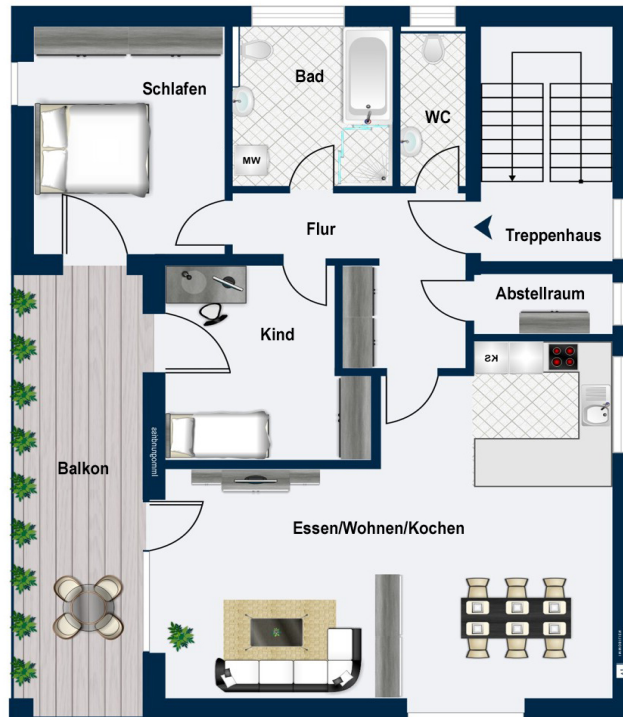
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



??????? ?????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

## ??? ?????? ???????????

Willkommen zu einer modernen und neuwertigen Etagenwohnung, die mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnwünsche bietet. Das im Jahr 2015 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und erfüllt zeitgemäße Ansprüche an Komfort, Technik und Energieeffizienz.

Der durchdacht gestaltete Grundriss überzeugt mit insgesamt 3,5 Zimmern und einem zusätzlichen Office im Untergeschoss. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Tageslichtbad ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie eine Badewanne. Ein separates Tageslicht-Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der praktisch geschnittene Abstellraum mit Fenster bietet zusätzlichen, wertvollen Stauraum.

Ein großes Highlight ist der geräumige Loggia-Balkon. Er ist von allen Wohnräumen aus zugänglich. An sonnigen Tagen wird er zu einem "vierten Zimmer" und lädt zum Entspannen ein, mit einem schönen, freien Blick ins Grüne.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt kaum Wünsche offen: Die Fußbodenheizung in allen Räumen schafft ein angenehmes Raumklima, während elektrisch bedienbare Rollläden für ein komfortables Handling sowie optimale Verdunkelung sorgen. Dekorative Stuckelemente im Wohn- und Schlafzimmer unterstreichen die hochwertige Ausführung und verleihen dem Interieur eine besondere Note. Die moderne Markenküche „Alnobrit“ von ALNO ist optimal in den Essbereich integriert. Hochwertige Einbaugeräte von SIEMENS und viel Stauraum erleichtern den Alltag und machen das Kochen zum Vergnügen. Der offene Schnitt sorgt dafür, dass sich der Wohn- und Essbereich harmonisch verbindet – ideal für gesellige Stunden und gemeinsame Mahlzeiten.

Im Untergeschoss befindet sich ein vielseitiger Hobbyraum, der sich dank Telefon-, SAT-TV- und Internetanschlüssen perfekt in ein voll ausgestattetes Home-Office verwandeln lässt. Hier haben Sie zu jeder Jahreszeit die richtige Temperatur: Im Sommer bleibt es angenehm kühl, und im Winter sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme.

Diese moderne Wohnung bietet neben viel Platz auch eine hervorragende digitale Ausstattung. Alle Wohnräume und sogar der Hobbyraum sind mit LAN-Anschlüssen ausgestattet. Das sorgt für eine schnelle und stabile Internetverbindung, ideal für Home-Office, Streaming oder Smart-Home-Anwendungen. Mit einem Glasfaseranschluss im



Keller ist die Wohnung auch für künftige Anforderungen bestens gerüstet.

Zur Wohnung gehören zwei nebeneinanderliegende und fest zugeordnete Parkplätze im Carport, die bequemes Parken direkt am Haus gewährleisten und Im Sommer sowie Winter die Fahrzeuge vor der Witterung schützen.

Die Lage des Objekts überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Dank der neuwertigen Ausstattung, einem energieeffizienten Gesamtkonzept und der modernen Raumaufteilung bietet diese Wohnung ein hohes Maß an Lebensqualität.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gern zur Verfügung.

??????? ???????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

??????????????? ??? ????????

- Moderne & neuwertige Etagenwohnung (Baujahr 2015, gepflegter Zustand im 3-Familienwohnhaus, nur 1 Wohnung pro Stock)
- Ca. 115 m² Wohnfläche inkl. Büro im UG, mit durchdachtem Grundriss
- Großzügiger und heller Wohn- und Essbereich
- Zwei gut geschnittene Schlaf-/Arbeitsräume
- Zusätzliches Zimmer im UG ideal als Homeoffice, oder Rückzugsort (mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken)
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche & Badewanne
- Separates Tageslicht-Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Abstellraum mit Tageslicht
- Großer Loggia-Balkon als Highlight, mit Zugängen von allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehmes Raumklima
- Elektrisch bedienbare Rollläden für Komfort & Verdunkelung
- Dekorative Stuckelemente im Wohn- und Schlafzimmer
- Echtholzfurnierte Türen mit Übergröße
- Hochwertige Markenküche von ALNO mit Einbaugeräten von SIEMENS
- Hervorragende digitale Infrastruktur, LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen inklusive Raum im UG sorgen für ein stabiles Internet
- Glasfaseranschluss im Keller – zukunftssichere Infrastruktur, Smart-Home vorbereitet
- 2 nebeneinanderliegende Carport-Parkplätze direkt am Haus
- Massive Wohnungseingangstüre mit Sicherheitsverriegelung und erhöhtem Schallschutz
- Videosprechanlage mit Farbmonitor
- 3-fach verglaste Fenster
- KfW- Effizienzhaus 70 mit Wärmepumpe

??????? ?????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

## ??? ??? ??? ???????????

Ruhige und attraktive Ortsrand-Lage im Neubaugebiet in Untergruppenbach – Oberheinriet.

Die Wohnung befindet sich in Untergruppenbach, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Heilbronn mit rund 8.700 Einwohnern.

Der Teilort Oberheinriet, idyllisch am Fuße der Löwensteiner Berge gelegen, zählt etwa 700 Einwohner und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld. In dem Neubaugebiet von Oberheinriet befindet sich ein schöner Spielplatz, sodass man seine spielenden Kinder von der Wohnung sicher im Blick hat. Das rege Vereinsleben, wie die fußläufig erreichbare Spvgg Heinriet e.V., bietet u.a. Fußball und Turnen an, zeugen von einer intakten Gemeinschaft in der sich Ihre Kinder sicher und gut aufgehoben fühlen.

In einer für eine Gemeinde dieser Größe außergewöhnlich gut aufgestellten lokalen Infrastruktur findet Ihre Familie alles, was sie für den täglichen Bedarf braucht. Zwei Kindergärten, davon ein Waldkindergarten, sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Ein kleiner Supermarkt, Banken, Bäcker und eine Tankstelle sind ebenfalls vorhanden.

Die Lage am Rand des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald macht die Gemeinde zudem zu einem idealen Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren und aus der Wohnung bietet sich der Blick auf das angrenzende unverbaubare Wasser- und Naturschutzgebiet.

Besonders praktisch für Familien ist die regelmäßige Busverbindung nach Untergruppenbach und Heilbronn. Das nahe gelegene Untergruppenbach verbindet dörflichen Charme mit moderner Infrastruktur. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie das solarbeheizte Freibad, Sportanlagen oder der Mehrgenerationenpark schaffen Lebensqualität für Jung und Alt. Kulturelles Wahrzeichen ist die weithin sichtbare Burg Stettenfels, die nicht nur ein historisches Denkmal darstellt, sondern auch als Veranstaltungsort für Feste, Konzerte und Märkte die Region bereichert.

Gleichzeitig ist die Nähe zur Stadt Heilbronn mit rund 127.000 Einwohnern ein großer Vorteil: In nur wenigen Fahrminuten erreicht man das Zentrum der dynamischen Großstadt mit ihrem vielfältigen Kultur-, Einkaufs- und Freizeitangebot.

Dank der idealen Lage ist Untergruppenbach zwischen dem nur wenige Fahrminuten

entfernten Autobahnanschluss an die A81 und dem Weinsberger Kreuz an die Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken und die Landeshauptstadt Stuttgart gut und schnell verbunden. Diese strategische Position macht Untergruppenbach zum perfekten Wohnort für Pendler und alle, die eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und städtischer Nähe schätzen.



???????? ??????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ?????????: 25188081 - 74199 Untergruppenbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)