

# Exposé

## Einfamilienhaus in Untergruppenbach

### Exklusives Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-329478**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **998.500 €**

Ansprechpartner:  
SG

74199 Untergruppenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	564,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses luxuriös modernisierte Einfamilienhaus bietet großzügigen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und exzellente Lage. Die Kombination aus flexiblen Raumkonzept und einem weitläufigen Außenbereich schafft vielseitige Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 200 qm<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 564 qm<sup>2</sup>

Baujahr: 1976, umfassend saniert 2017

Besonderheiten: Sehr gute Lage in ruhiger Umgebung

Luxuriöse Ausstattung und hochwertige Details:

Modernisierung auf höchstem Niveau (2017)

Hochwertige neue Zweifachverglaste Fenster und eine

Sicherheitshauseingangstüre

Erneuerte Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen

Parkett- und Travertinboden, Designervinyl in den Schlafbereichen

Stilvolle Einbauküche in gehobener Ausführung

Luxuriöses Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreanlagen

Exklusive Outdoor-Küche und Heimkinosystem

Innovatives Smart-Garden-System

Attraktive Gebäudeeigenschaften:

Kamin für gemütliche Abende

Massivbauweise mit modern gedämmten und

ausgebautem Satteldach

Balkon (6m<sup>2</sup>) mit Blick auf die Burg Stettenfels

großzügige Terrasse (44m<sup>2</sup>) für höchsten Wohnkomfort

Garage (35m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Haus

Dieses außergewöhnliche Objekt kombiniert moderne, luxuriöse Ausstattung mit einem großen Potenzial, den Außen- und Innenbereich nach Ihren Vorstellungen in eine wahre Wohlfühloase zu verwandeln. Die durchdachte Raumaufteilung in exzellenter Lage von Untergruppenbach ist ideal für Familien und Home Office geeignet. Sehr große Schlaf-/ Kinderzimmer mit knapp 25 qm<sup>2</sup>, ein separates Arbeitszimmer, Gästezimmer sowie ein großer Hobbyraum (Wohnfläche) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Zudem besticht die großzügige Nutzfläche im Untergeschoss mit einem Kellerraum/Werkstatt, Feuchtekeller, Waschkeller mit Zugang zum Garten.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

Energieausweis wurde vor der Sanierung erstellt.

Kein Renovierungsstau, das Objekt wurde seit dem Jahr 2017 in Stand gehalten.

**Lage**

Lage:

Premiumlage in Untergruppenbach. Bushaltestelle und Autobahn A81 in unmittelbarer Nähe. Nur 500 Meter zur Ortsmitte, ruhige und begehrte Wohngegend.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	159,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

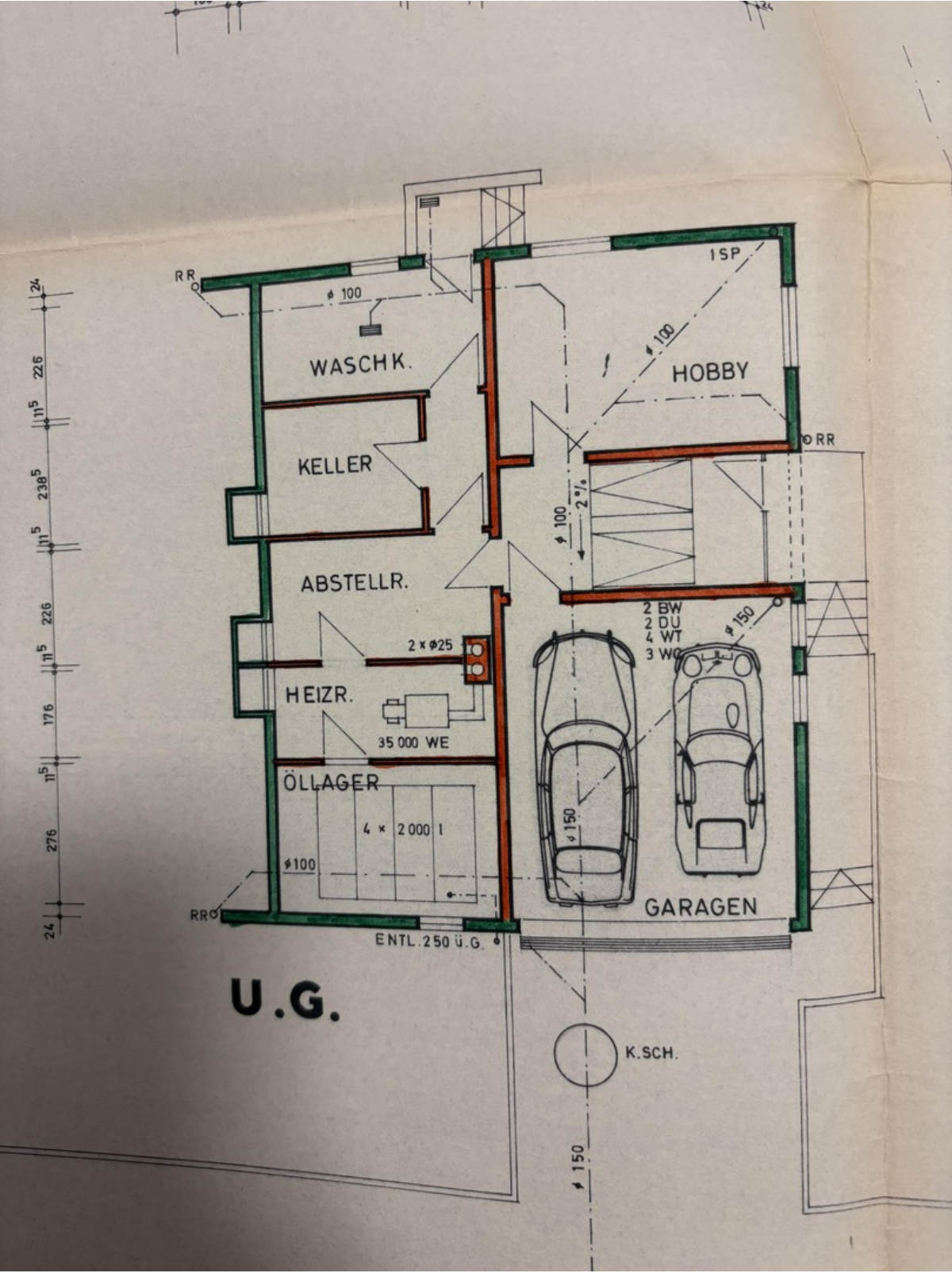




# Exposé - Galerie



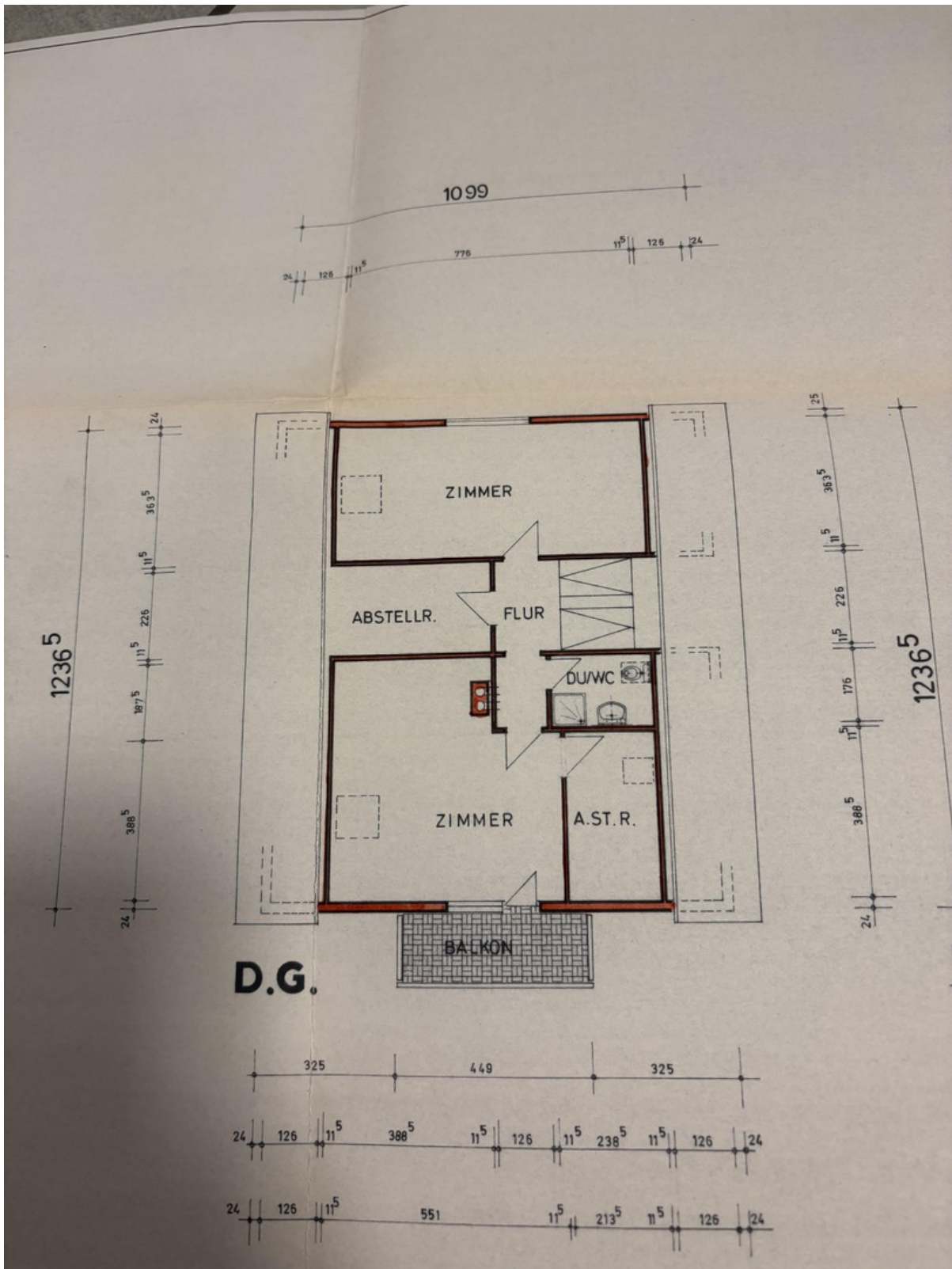
# Exposé - Grundrisse



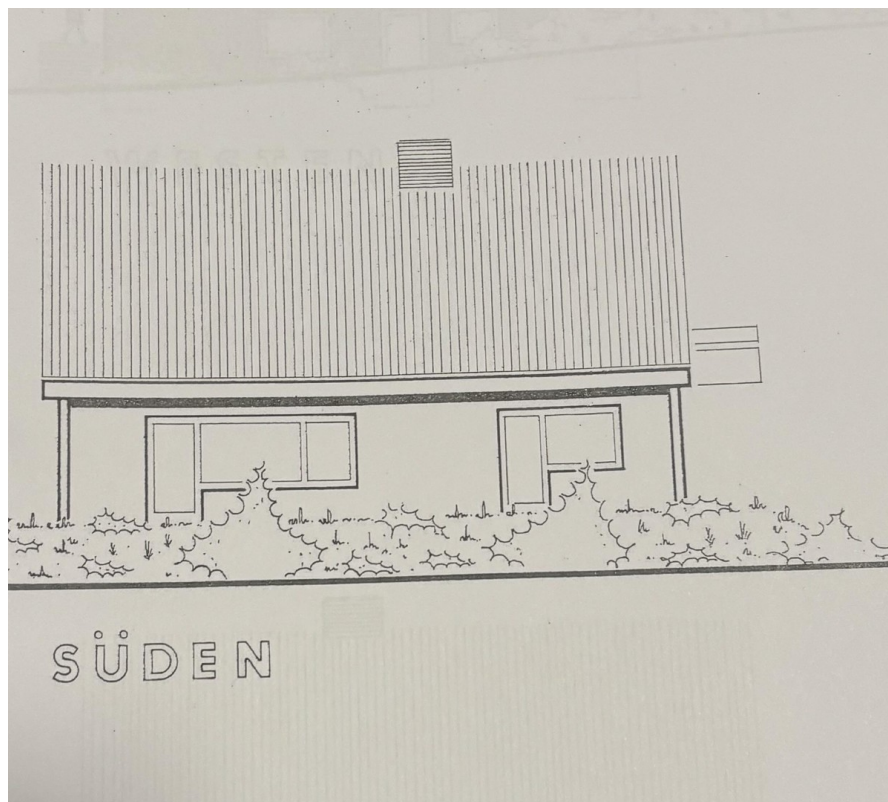
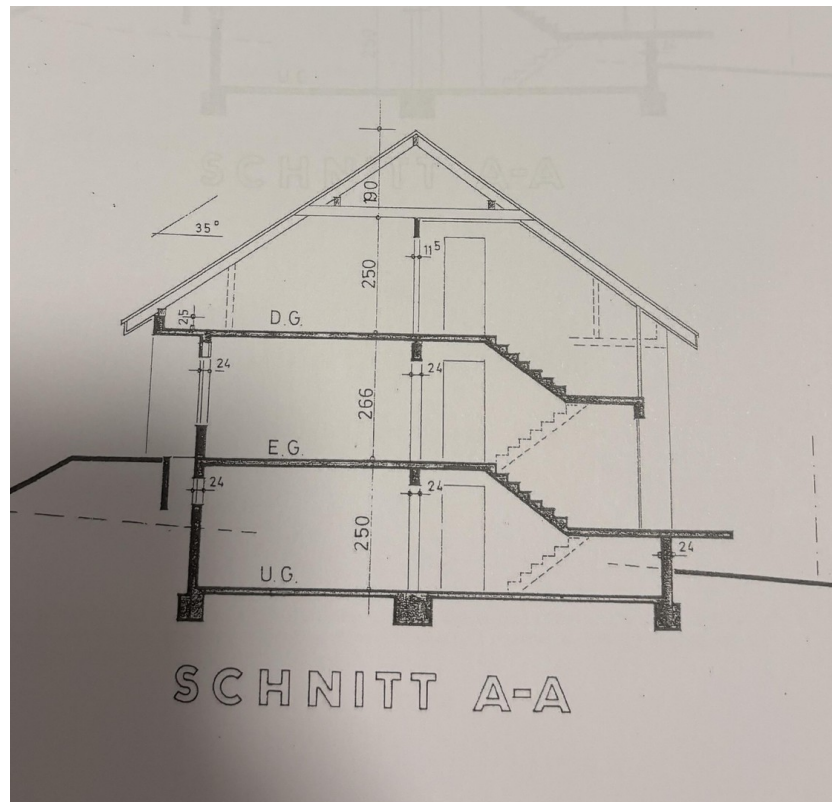
# Exposé - Grundrisse



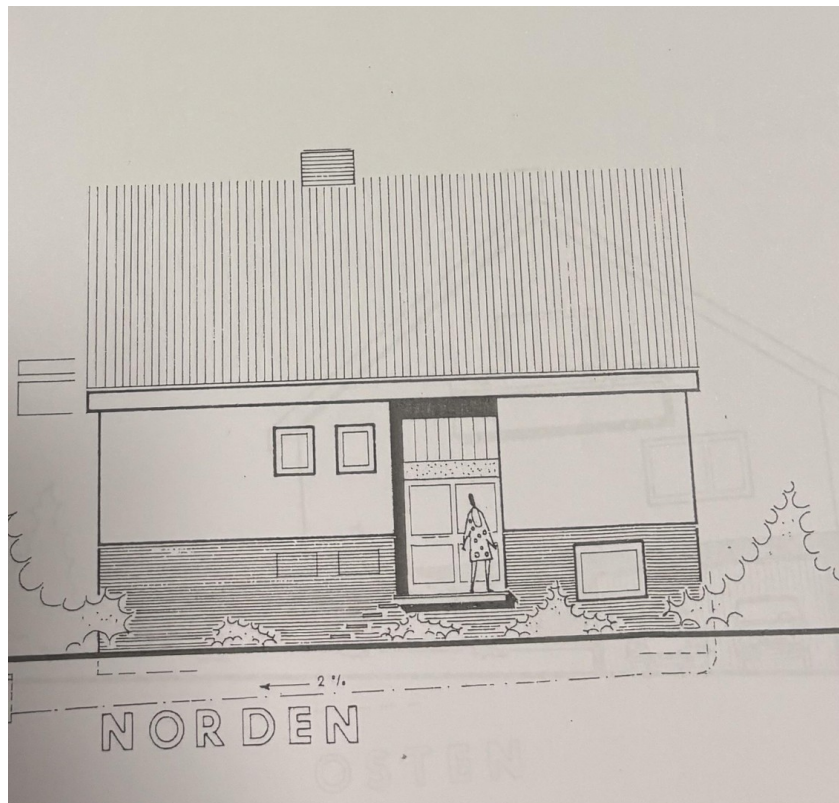
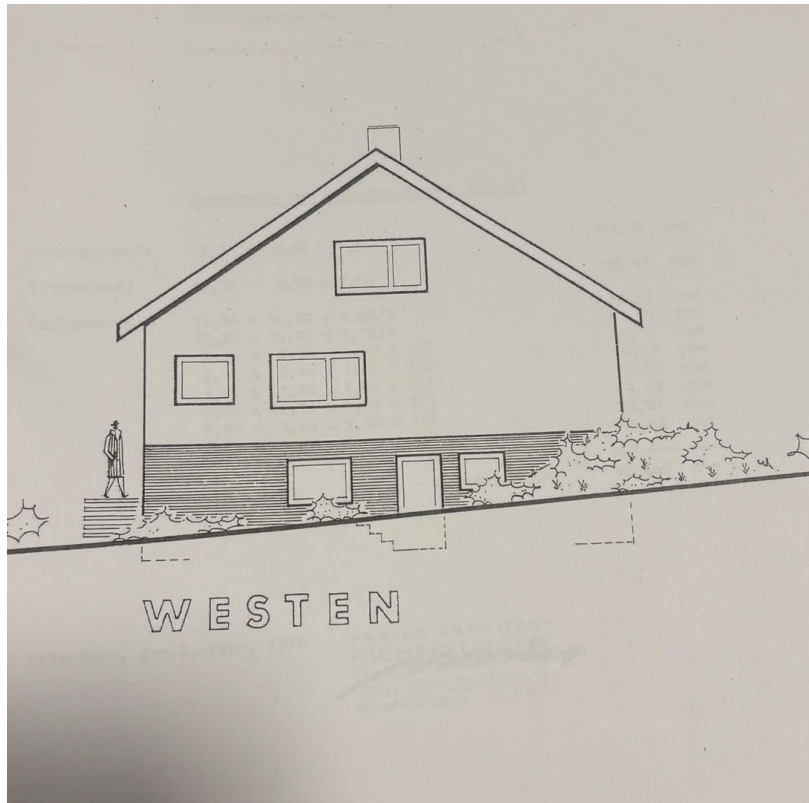
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

