

# Exposé

## Villa in 74842 Billigheim

**\*\*\*\*\* TOP - Designervilla \*\*\*\*\* Unverbaubare  
Aussichtslage mit Einliegerwohnung zwischen HN NSU  
MOS**



Objekt-Nr. OM-317546

**Villa**

Verkauf: **1.149.999 €**

74842 74842 Billigheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Carports	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Außergewöhnliche und sehr ansprechende mediterrane Designer-Villa mit unverbaubarer Aussicht ins Schefflental zum unschlagbaren Preis!

Es handelt sich um ein Hebel (Gasbeton) Designerhaus mit perfektem Raumklima.

Im EG erwartet Sie eine offene Eingangshalle, Gäste WC, Küche mit Speisekammer, weitläufiger Essbereich und ein durch 3 Stufen tiefer liegendes großes Wohnzimmer, welches über 2 Etagen bis unters Dach reicht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die über 30m<sup>2</sup> große sonnedurchflutete Terrasse mit Blick über das Schefflental, 3 Schlafzimmern, ein Ankleidezimmer und Marmordesignerbad (Traumbadserie von Schock)runden das Wohlfühlambiente im EG ab.

Im OG befindet sich ein großer Wellnessbereich mit Whirlpool für 4 Personen sowie ein Dampfduschtempel der keine Wünsche offen lässt, Außerdem befindet sich hier ein Herrenzimmer mit Büro.

Im UG befindet sich eine Garage 1-2 Fahrzeuge, Gästezimmer, Kellerraume, Waschküche und Heizungsraum sowie eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang 2 Zimmer, Küche Bad und Terrasse ca. 80m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wird mit einer Vissmann-Öl-Zentralheizung (10.000 Ltr Erdtank) sowie einer 600ltr Solarbrauchwasseranlage geheizt, zusätzlichen stehen Elektro Thermoböden im Wohnzimmer, Bad und Wellnessbereich, einem 9KW Kassetten Heizkamin im Wohnzimmer und ein Feste Brennstoff Kaminofen in der Einliegerwohnung zu Verfügung. Außerdem wurde in 2023 in Der Hauptwohnung (Wohn und Schlafbereich eine Klima-Kälte-Anlage neu installiert.

Die besondere Optik der Passade mit mediterranen Flair wird durch den Stuck und die Palisaden unterstrichen.

mit einem m<sup>2</sup> preis von unter 3300,- € erhalten Sie hier eine besondere und werthaltige Immobilie direkt vom Eigentümer ohne Zusatzmacklerkosten.

Das angrenzende Grundstück ca. 1700m<sup>2</sup> mit einem Carport für ein Wohnmobil 3x10 Meter kann auf Wunsch separat erworben werden.

## Ausstattung

Hebel Gasbetonsteine

Ölzentralheizung Vissmann 10.000 Ltr. Erdtank

600 Ltr Solarbeuler (3 Felder)

Elektro Thermo Heizböden

Heizkamin EG 9Kw 70cm Öffnung

Kaminofen Einliegerwohnung

Wellnessbereich 40m<sup>2</sup> mit Whirlpool für 4 Personen, Dampfdusche

6 Fernseh-Anschlüsse, Kat 7 Verkabelung

Alu Steckdosen und Schalter Serie

Dolby Wandverkabelung, Bodensteckdosen

Marmor, Granit, Parket- Böden

Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte Theke (4cm massiv) Granitwandverkleidung,

Alarmanlage, Videoanlage Außen

und vieles mehr.....

Energieausweis ist in Auftrag gegeben, Daten werden Nachgereicht!

Renovierung: 2010 / 2018 / 2023

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das Objekt befindet sich in Billigheim, eine freundliche und gemütliche Gemeinde unweit von den Städten Mosbach 12 km und Möckmühl 12km sowie im Einzugsgebiet der Großstädte Heilbronn 20 km und Neckarsulm 15km.

Die hervorragenden Verkehrsanbindungen ermöglichen es mit Bus/Bahn oder PKW, folgende Städte zu erreichen:

10 Autominuten: Mosbach 12 km, Möckmühl 12 km, Neudenau 6 km, Osterburken 15 km

15 / 20 Autominuten: Heilbronn 20 km, Neckarsulm 15 km, Öhringen 45

45 / 60 Autominuten Ludwigsburg 45 km, Stuttgart 75 km, Schwäbisch Hall 50 km, Karlsruhe 85 km, Heidelberg 65 km, Mannheim 85 km, Ludwigshafen 90 km, Würzburg 98 km zu erreichen.

In der Gemeinde Billigheim 6000 Einwohner befinden sich die Gemeindeverwaltung, medizinische und Zahn medizinische Versorgung, Kindergarten, Grund- und Haupt-Werksreal-schule, Banken, Post, Apotheke, verschiedene Geschäfte, Discounter / Handwerk und ein aktives Vereins Leben (über 120 gemeldete Vereine).

Das Objekt befindet sich in sehr gutem Zustand, es gibt keine Renovierungsrückstände. Das Grundstück ist im gepflegten Zustand.

Das Objekt macht insgesamt einen sehr soliden, gehobenen repräsentativen Eindruck. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch die sehr gute Wohnlage, nicht nur landschaftlich, denn auch die Bebauung in unmittelbarer Umgebung hat „Standing“ und Flair.

Der Blick nach vorne geht frei ins Schefflenztal und in die Ferne und ist Unverbaubar.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



Carport / Garage Eingang Einl.



# Exposé - Galerie



Carport



Zugang Carport Talseite



# Exposé - Galerie



Straßenseite



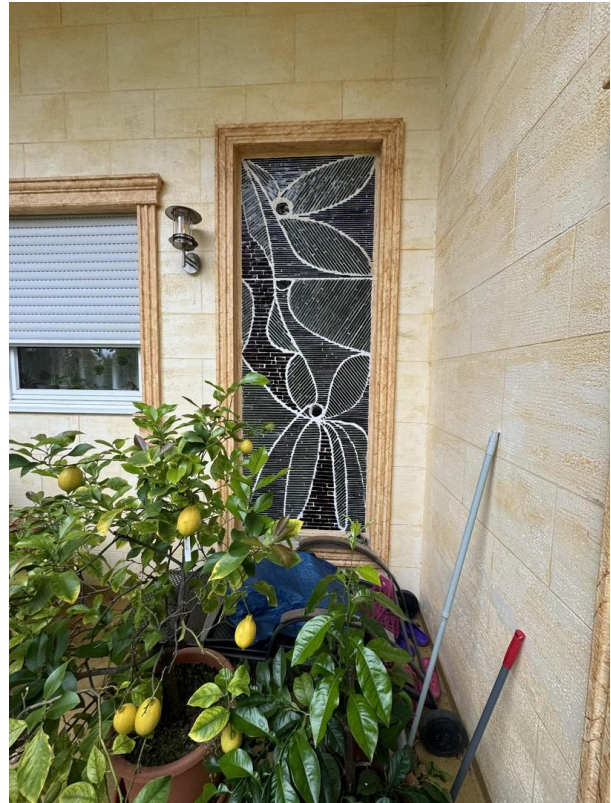
Haupteingang



# Exposé - Galerie



Eingang



Kunstglasfenster aussen



Terrasse EG



# Exposé - Galerie



Detetaufnahme Phasade



Carport Wohnmobil



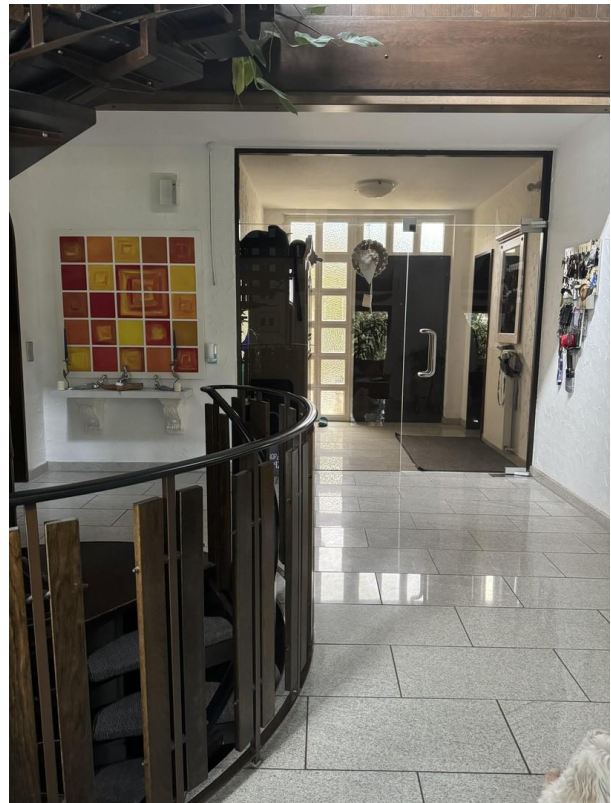
# Exposé - Galerie



Carport Nachbargrundstück



Windfang Eingang innen



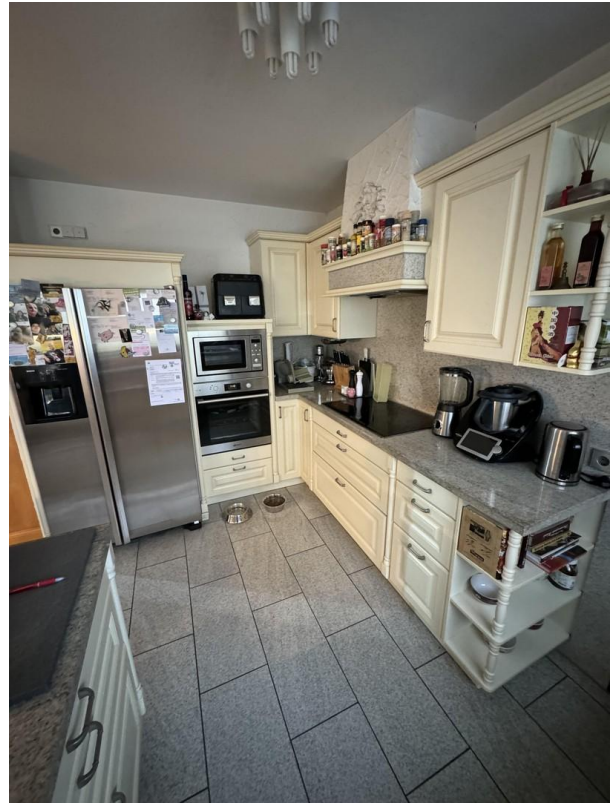
Windfang / Eingang



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Esszimmer / Küche



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Klima



Klima



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schaltertechnik

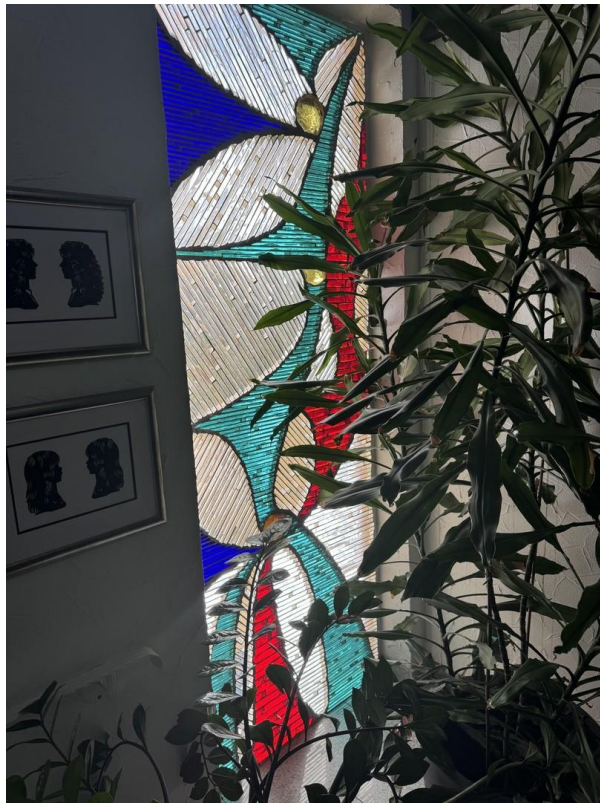


Wohnzimmer EG Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



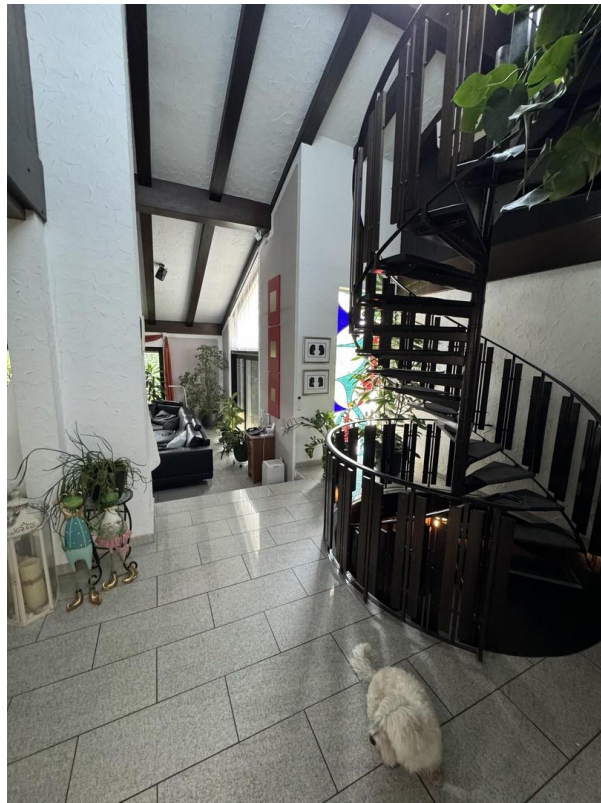
Kunst-Glasbildfenster Wohnzim



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer von oben



Treppe OG / UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Besucher vor Schlafzimmer ;)



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Masterbad EG Traumbad v Schock



# Exposé - Galerie



Masterbad EG Traumbad v Schock



Masterbad EG

# Exposé - Galerie



Masterbad EG Traumbad v Schock



Wellness WC Waschbecken



# Exposé - Galerie

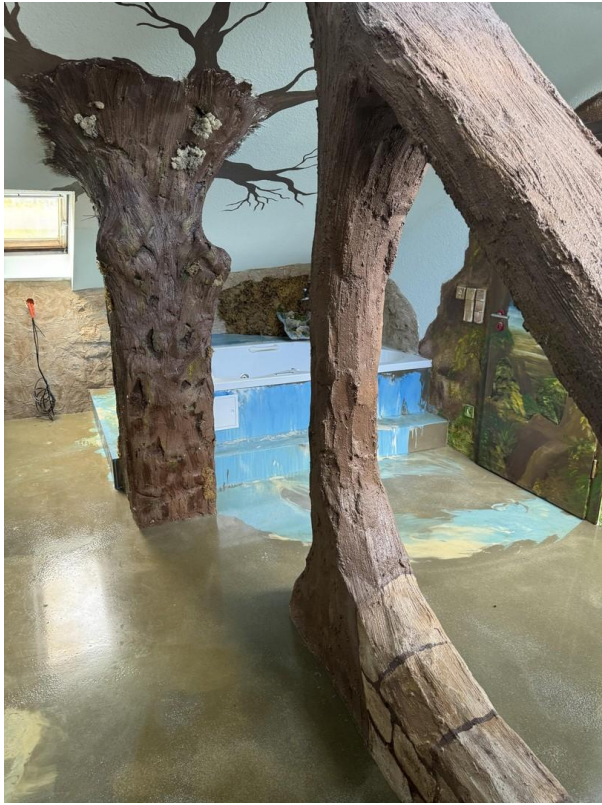


Dampfdusche / Wasserfall



Dampfdusche und mehr ;-)

# Exposé - Galerie



Wellness Whirlpool



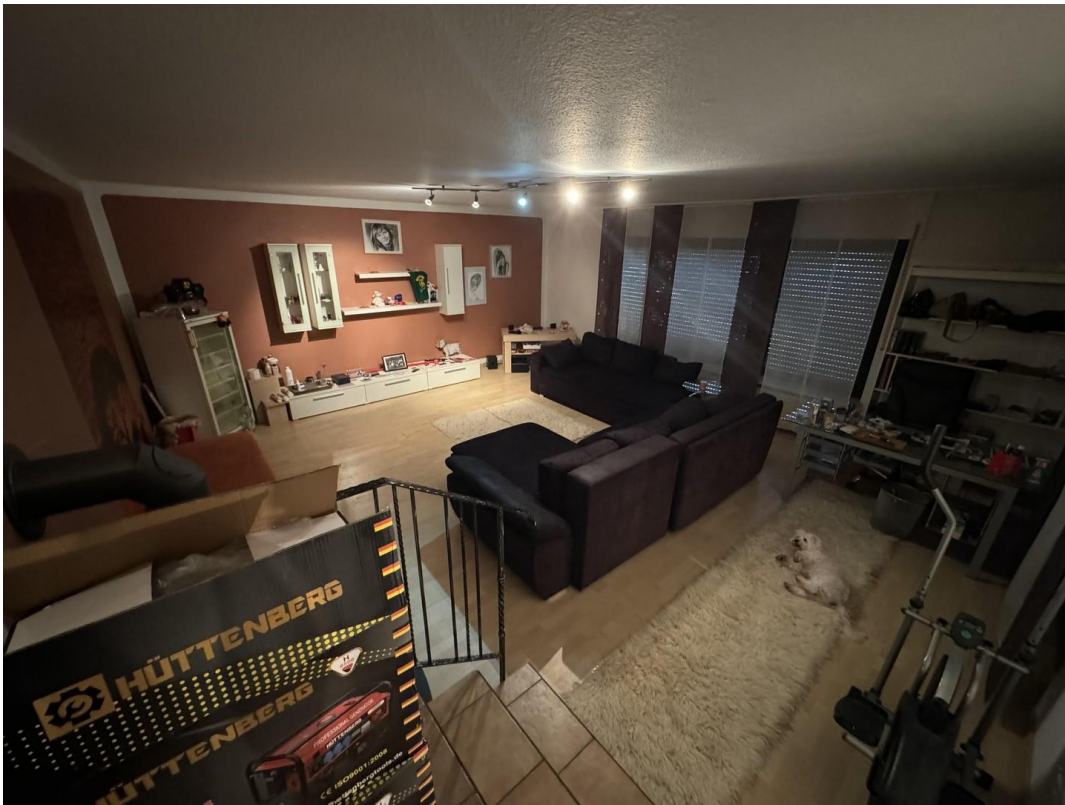
Wellness OG



Einligerwohnung / Kamin



# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Heizung Vissumann



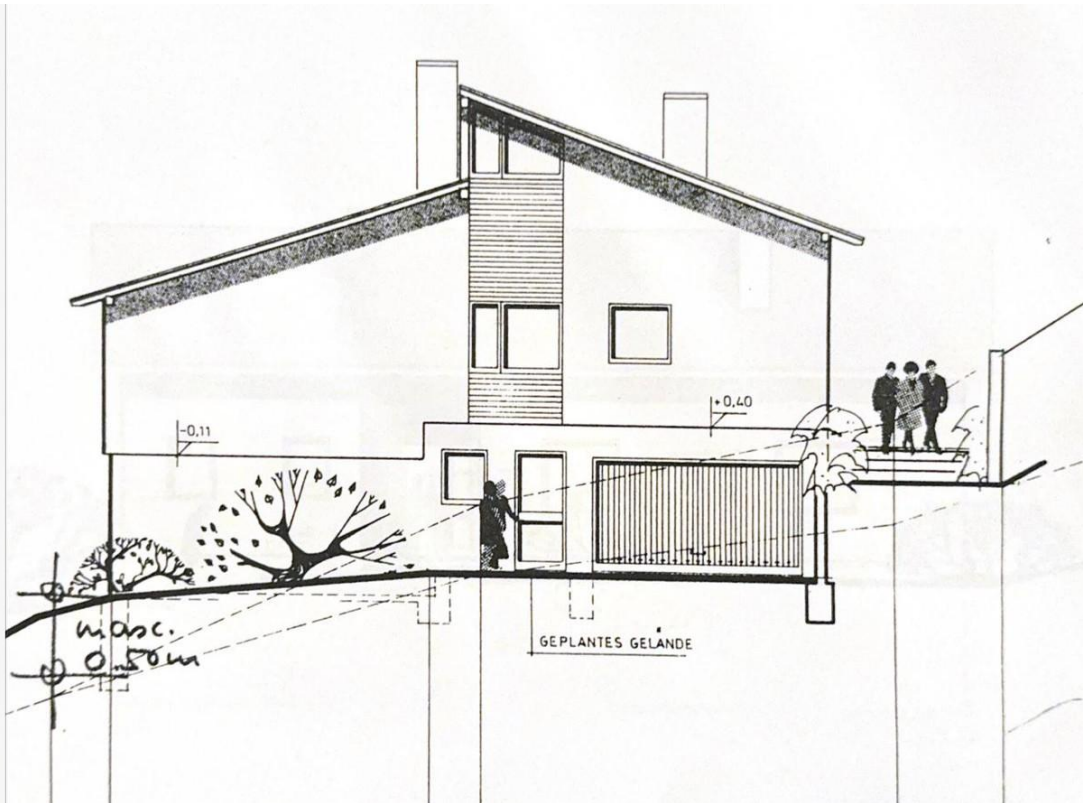
Sicherung Erdtank 10000 Ltr

# Exposé - Grundrisse

18:36

📶 🔋

☰ Baumgarte... > Fertig

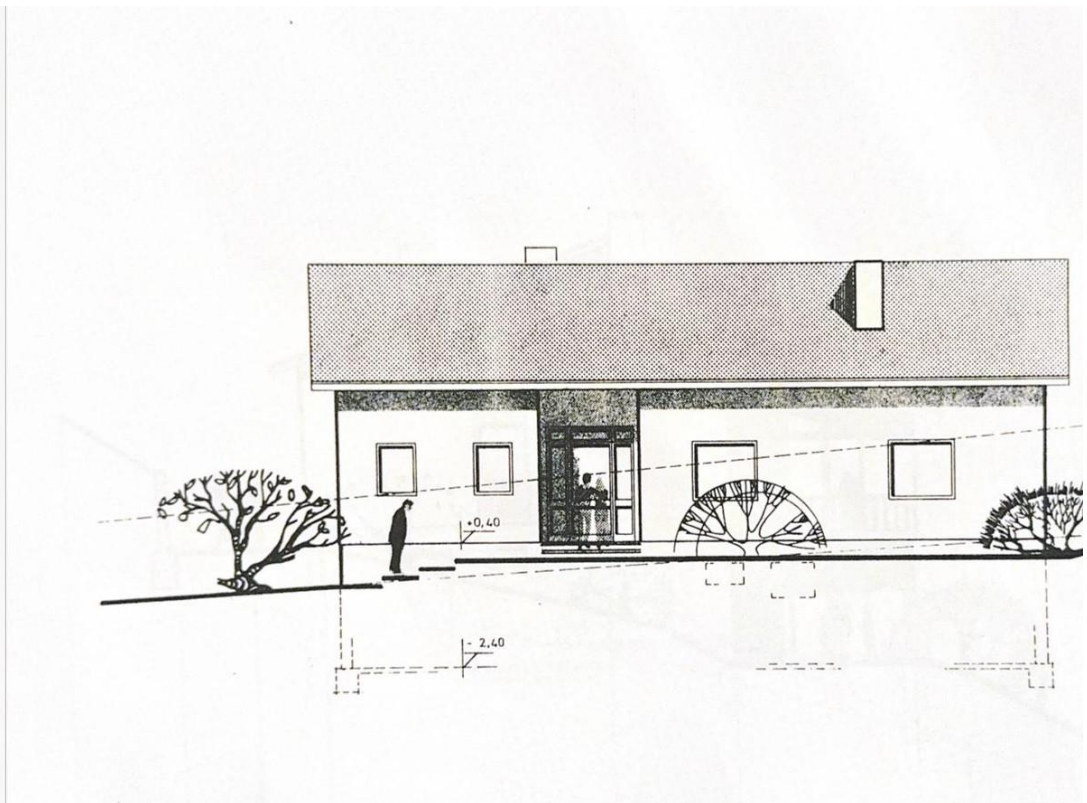


Garage Sicht Straße

18:36

📶 🔋

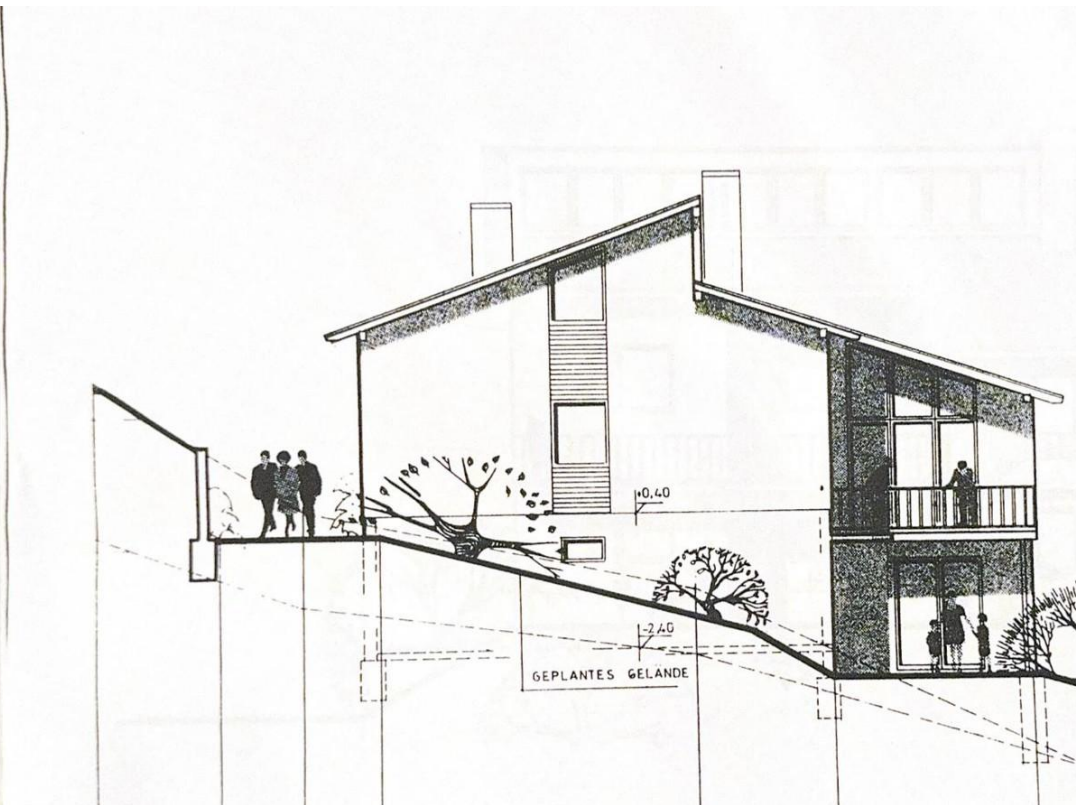
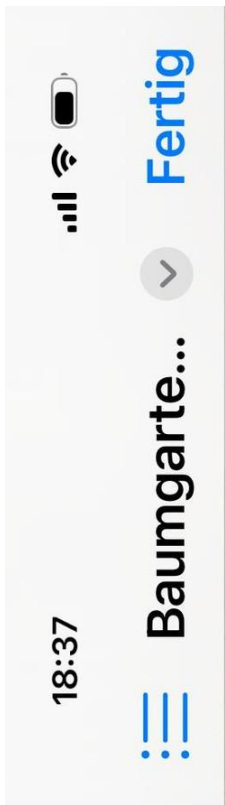
☰ Baumgarte... > Fertig



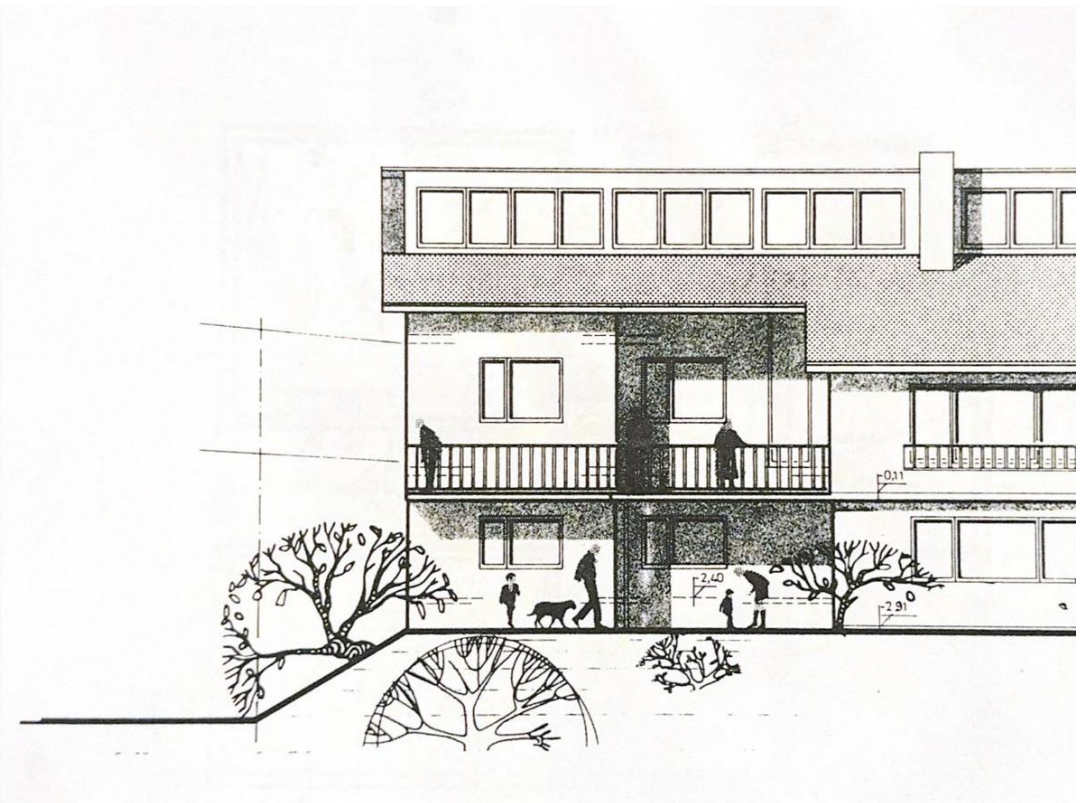
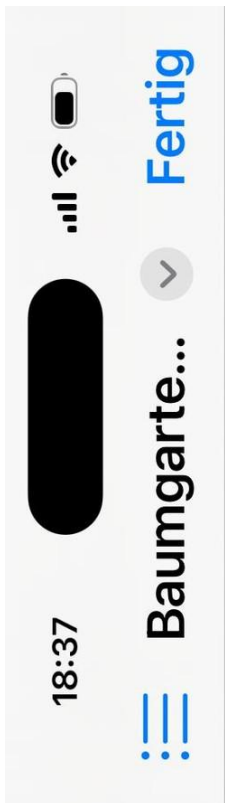
Eingang



# Exposé - Grundrisse



Wald Seite



Tal Seite

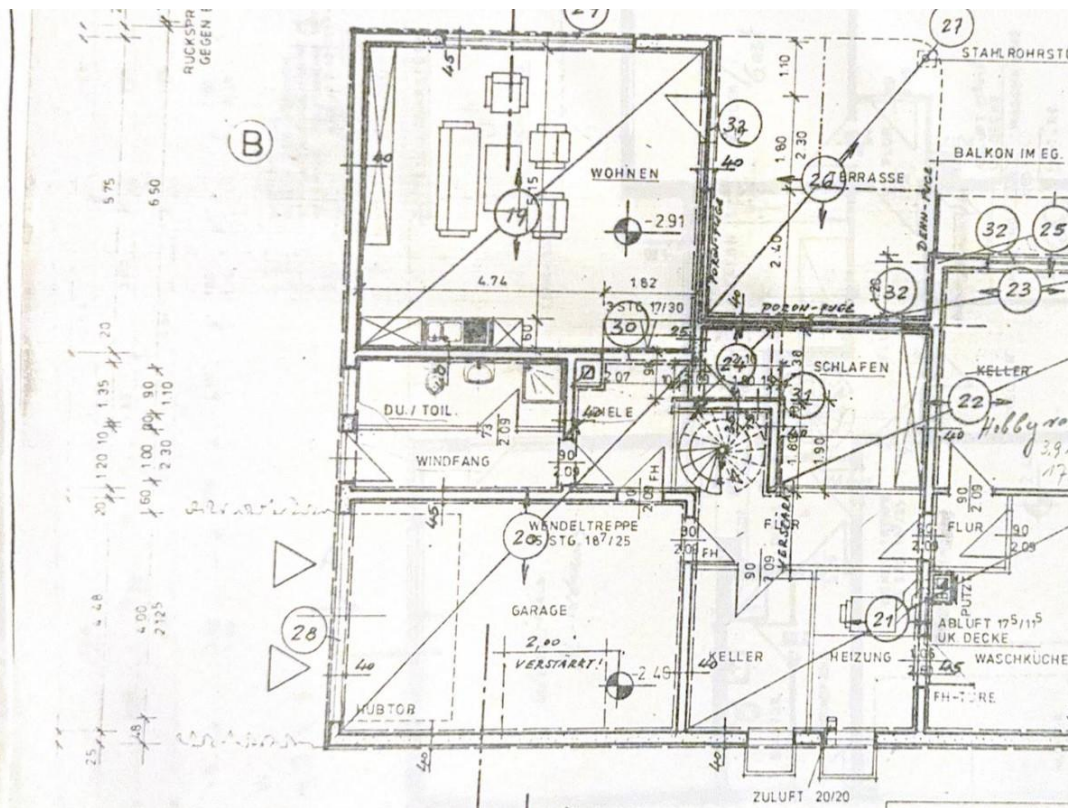
# Exposé - Grundrisse



18:37

Fertig

Baumgarte...



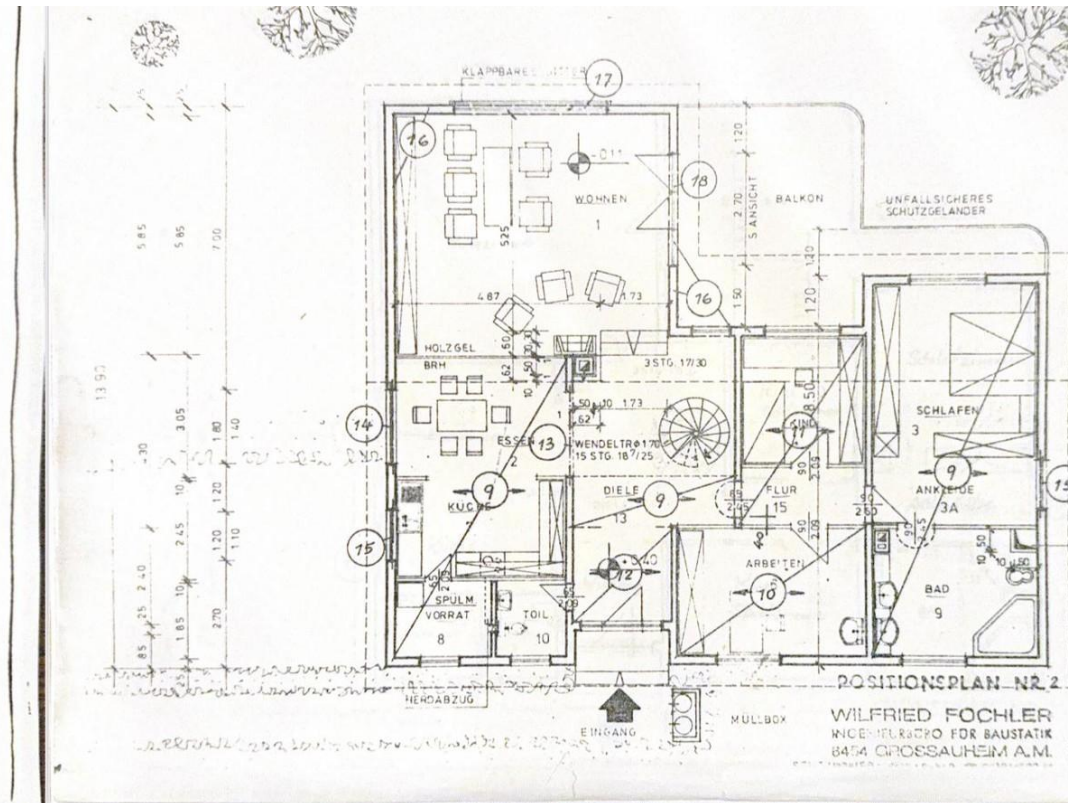
UG



18:38

Fertig

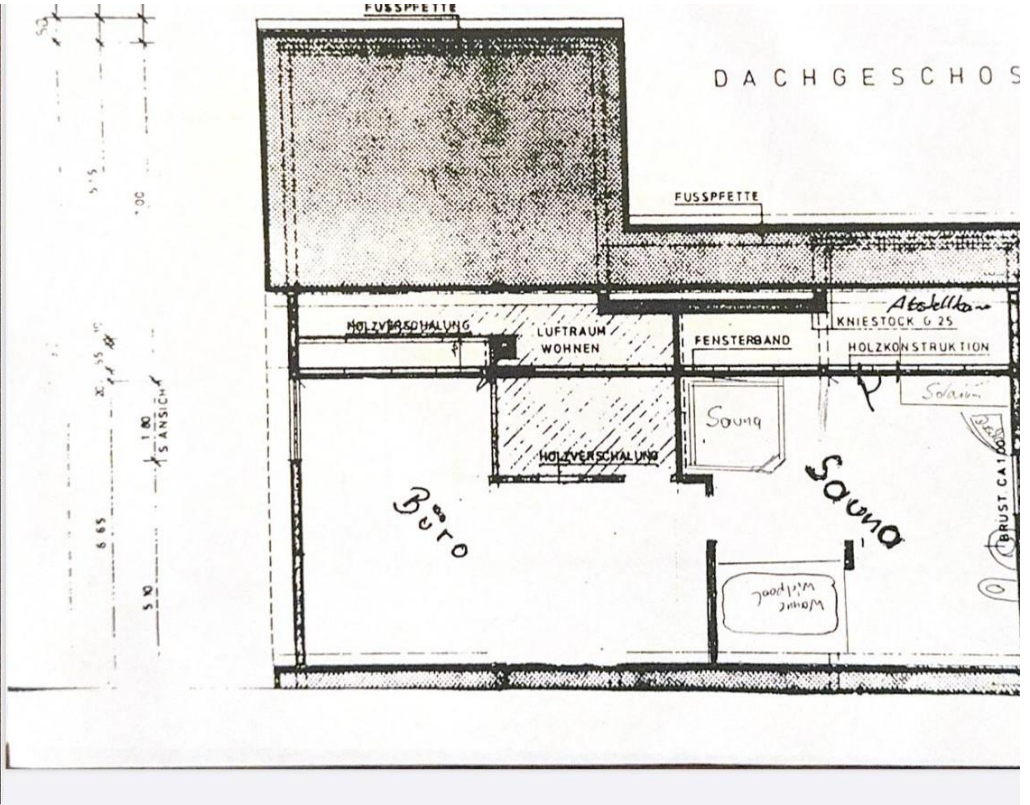
Baumgarte...



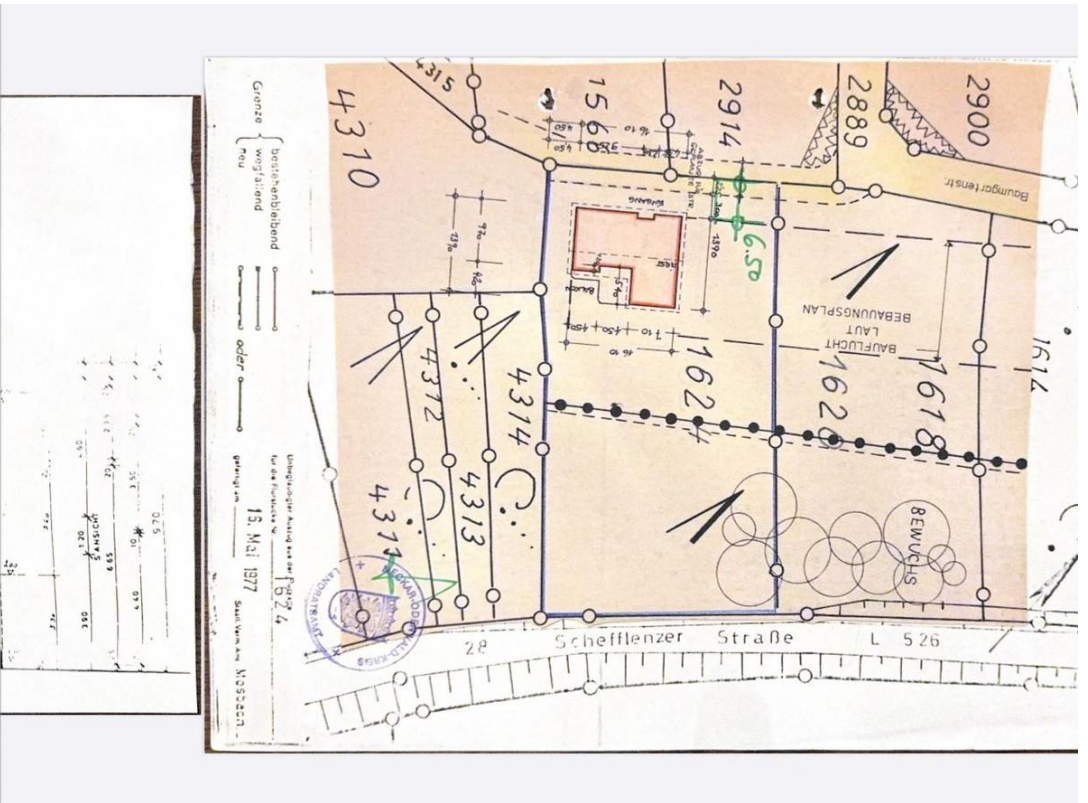
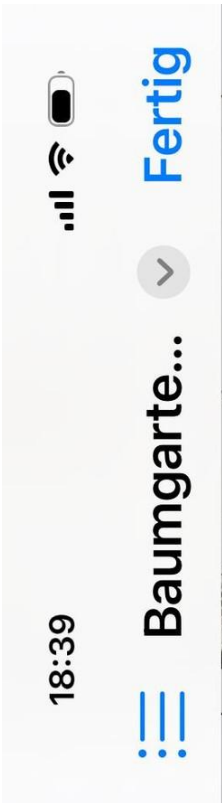
EG



# Exposé - Grundrisse



DG



Lageplan