



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TL-71710

Charmantes Zweifamilienhaus auf großem Aussiedlerhof-Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

345.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	160,0 m²
Grundstücksfläche	4.564,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1968
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Kamin	
Befeuerng	Elektro
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieträger	Strom
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in Billigheim, einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis. Der Aussiedlerhof liegt in idyllischer Alleinlage am Ortsrand und bietet viel Ruhe, Privatsphäre und einen weiten Blick über die umliegende Natur.

Billigheim verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie medizinischen Einrichtungen. Weitere Angebote für den täglichen Bedarf, Kultur und Freizeit finden sich in den nahegelegenen Städten Mosbach und Heilbronn.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ländlichen Lage komfortabel: Über die B27 und B292 erreicht man die umliegenden Ballungsräume zügig. Öffentliche Verkehrsmittel stehen im Ortskern zur Verfügung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der besonderen Hoflage macht diesen Standort besonders attraktiv – ideal für Familien, Tierhaltung oder Menschen, die viel Platz und Ruhe schätzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1968 befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von insgesamt 4.564 m² und überzeugt durch seine ruhige Lage auf einem Aussiedlerhof in Billigheim, Gemeinde Neckar-Odenwald-Kreis. Das massiv gebaute Wohnhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 160 m², aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten mit jeweils etwa 80 m² und eigenen Hauseingängen. Eine der Wohnungen ist derzeit vermietet, die andere steht sofort zur Verfügung.

Das Objekt wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Im Jahr 2007 erfolgte die Erneuerung der Fenster mit zweifacher Verglasung, 2009 wurde das Dach erneuert inkl. Dämmung. Weitere Modernisierungen umfassen eine neue Haustüre aus dem Jahr 2022, die Erneuerung der Terrassendielen im Jahr 2021 sowie die gedämmten und neu verputzten Innenwände der Doppelgarage im selben Jahr. Beide Wohnungen verfügen zudem über einen effizienten Pelletofen, der für behagliche Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2008 installierte Photovoltaikanlage, die einen durchschnittlichen Jahresertrag von ca. 12.750 kWh erzielt. Der bestehende Einspeisevertrag läuft noch bis 2028 und wird vollständig auf den neuen Eigentümer übertragen – eine attraktive Einnahmequelle und ein deutlicher Pluspunkt hinsichtlich Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit.

Das Anwesen eignet sich hervorragend für Pferde- und Tierliebhaber, da die Haltung bereits geprüft wurde und an dieser Stelle zulässig ist. So bietet das große Grundstück flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für eigene Koppeln oder weitere tierbezogene Einrichtungen.

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

*Bereich 1 umfasst das Flurstück mit dem Wohnhaus und einer Größe von 2.712 m²,
Bereich 2 ist eine landwirtschaftliche Fläche mit 1.852 m², die dem Objekt ebenfalls zugeordnet ist.
Bereich 3 ist ein angrenzendes Gemeindegrundstück, das zusätzlich über einen Pachtvertrag bewirtschaftet werden kann.*

Mit seiner idyllischen, sehr ruhigen Hoflage, der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der soliden Bausubstanz bietet dieses Zweifamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit für Familien, Tierfreunde oder Investoren, die Wert auf viel Platz, Natur und Entwicklungspotenzial legen.

Zusatz: Energieausweis liegt zur Besichtigung vor!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Allgemein:

Zweifamilienhaus, Baujahr 1968
Massive Bauweise
Gesamtwohnfläche ca. 160 m² (je ca. 80 m² pro Einheit)
Zwei separate Eingänge
Sehr großes Gesamtgrundstück: 4.564 m²
Aussiedlerhof in ruhiger Lage
Eine Wohnung beziehbar, eine vermietet

Modernisierungen & Zustand:

Fenster erneuert (2007), 2-fach verglast
Dachsanierung (2009)
Terrassendielen erneuert (2021)
Dämmung und neuer Putz der Garageninnenwände (2021)
Neue Haustüre (2022)

Energie & Heizung:

Photovoltaikanlage von 2008
Jahresertrag ca. 12.750 kWh
Einspeisevertrag läuft bis 2028, Übergabe an neuen Eigentümer
Pelletofen in beiden Wohnungen

Grundstück & Nutzung:

Bereich 1: Flurstück mit Wohnhaus, 2.712 m²
Bereich 2: Landwirtschaftliche Fläche, 1.852 m²
Bereich 3: Gemeindegrundstück, pachtbar zur zusätzlichen Nutzung
Ideal für Tier- oder Pferdehaltung – Nutzung wurde geprüft und ist möglich
Möglichkeiten für eigene Koppeln und weitere landwirtschaftliche Nutzung

Außenanlagen:

Doppelgarage
Großzügige Hoffläche und weitläufige Grünflächen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?
Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.***

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Lunzer

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Mosbach:

Anton-Gmeinder-Straße 29

74821 Mosbach

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

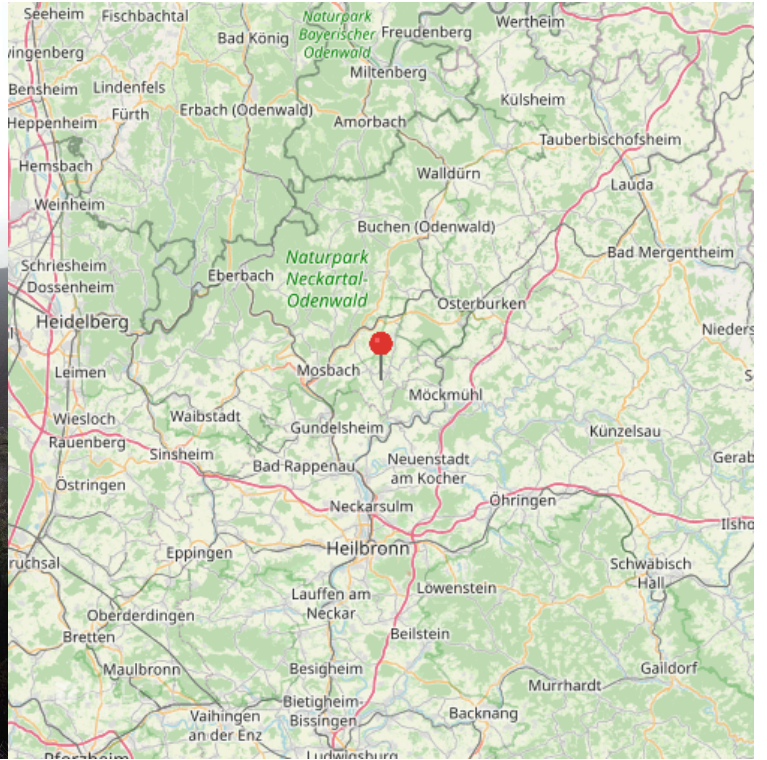
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)