

# Exposé

## Villa in Hechingen

**Elegante Villa mit Burgblick in ruhiger, beliebter Lage!  
Einmalige Chance!**



Objekt-Nr. OM-390713

**Villa**

Verkauf: **1.200.000 €**

72379 Hechingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2007	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	906,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem einzigartigen Zuhause für sich und Ihre Familie? Sie genießen Ruhe und Privatsphäre abseits des Alltagsstress? Für Sie ist ein Rückzugsort wichtig? Sie lieben das Besondere?

Dann haben wir hier eine ganz besondere Immobilie für Sie.

Dieses einzigartige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2006 errichtet. Von Außen fallen sofort die zahlreichen, optisch ansprechenden französischen Balkone mit Glaselementen, gepaart mit der schönen Fassadenfarbe, ins Auge. Hochwertige Sprossenfenster runden das Gesamtbild ab und sorgen dafür, dass das Haus ein richtiger Hingucker ist.

Dank des verlängerten Vordachs, kommen Sie jederzeit trockenen Fußes von den zwei Einzelgaragen in das Gebäude. Durch die zwei separaten Zufahrtstore, bietet das Objekt auch für Gäste ausreichend Parkflächen.

Das kleine, gemauerte Gartenhaus bietet sich optimal für das Verstauen von Gartengeräten oder zum Lager von Holz für den Kamin an.

Eine moderne Videoüberwachung sorgt dafür, dass Ihr Haus jederzeit vor Einbrechern geschützt ist. Eine Alarmanlage ist vorgesehen und die Vorbereitungen bereits getroffen.

Die Terrasse bietet aufgrund seiner Größe auch die Möglichkeiten Ihre Gäste standesgemäß zu empfangen. Sollte es auch mal eine Feier sein, so sorgt die Surround-Anlage für die passenden Beats.

Für Ihre Familie bietet der Garten ausreichend Platz für einen Pool oder Spielgeräte für die Kinder. Die Bewässerung erfolgt über unterirdische Wasseranschlüsse.

Im Inneren des Hauses sorgen die Sauna mit Minipool und Solarium für einen ganz privaten Spa. Zusätzlich werden Sie sich in den lichtdurchfluteten, hellen Räumen jederzeit wohl fühlen.

Kaufpreis exkl. Nebenkosten: 1.200.000, 00 €.

## Ausstattung

Austattungs-Highlights dieser besonderen Immobilie:

- 2 Einzelgaragen, miteinander verbunden
- komplett umzäunt, Zufahrt über zwei Straßen, Zufahrtstor elektrisch mit Fernbedienung zu öffnen
- Hochwertige Einbauküche mit Geräten von Gaggenau & Miele
- Sauna mit Minipool, zusätzlichem Bad und Solarium (an der Decke befestigt)
- Weinkeller
- Entkalkungsanlage
- Treppenhaus aus originalem Marmor
- Stereo-Sourround innen und außen auf der Terrasse von Bang & Olufsen
- Holzkamin
- Videokameras mit Aufzeichnung
- Videosprechanlage mit Speicherfunktion
- Staubsaugersystem

- Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten, auch im Keller
- 3 Balkone und eine große Terrasse sorgen dafür, dass Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können
- 3 Badezimmer und ein separates Gäste-WC
- Regenwasserzisterne
- Im Garten sind an mehreren Stellen unterirdische Wasseranschlüsse vorhanden, um den Garten bequem zu gießen.
- Die Steuerung der gesamten Außenbeleuchtung und die Musik kann bequem über eine App gesteuert werden.

Insgesamt ein tolles und einzigartiges Objekt.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

In ruhiger Lage, in einer Sackgasse, im beliebten Stadtteil Boll liegt diese traumhafte Villa mit direktem Blick auf die Burg Hohenzollern und direktem Zugang zur Natur. Die Zufahrt zum Objekt kann über zwei Seiten erfolgen. Hechingen-Boll ist ein kleiner, beliebter Stadtteil der Stadt Hechingen.

Hechingen liegt mit seinen rund 20.000 Einwohnern malerisch am Fuße der Hohenzollern am Westrand der Schwäbischen Alb. Etwa 60 km südlich der Landeshauptstadt Stuttgart und circa 90 km nördlich des Bodensees. So verbindet die direkt vorbeiführende B27 Hechingen mit den umliegenden Städten wie Tübingen, Balingen und Reutlingen. Auch der Flughafen Stuttgart kann innerhalb einer Stunde erreicht werden.

Darüber hinaus verfügt Hechingen noch über einen Bahnanschluss. Gleichzeitig ist man jedoch auch binnen weniger Minuten mitten in der herrlichen Natur rund um den Hohenzollern.

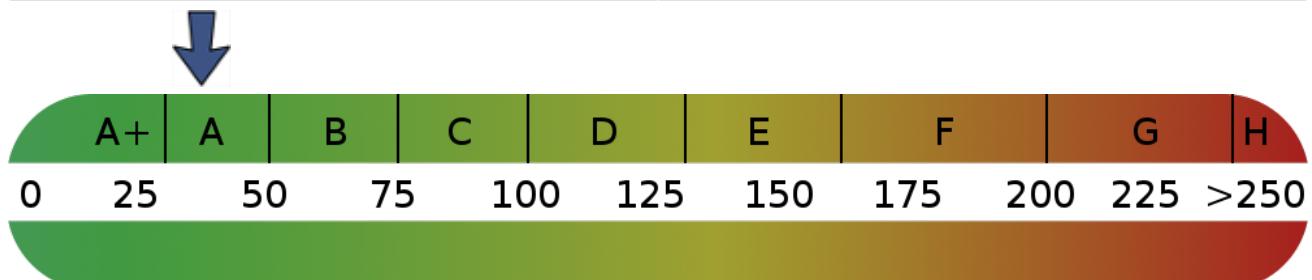
Die ehemalige fürstliche Residenzstadt bietet aufgrund der guten Infrastruktur in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft, Gesundheit, Freizeit und Kultur ein hohes Maß an Lebensqualität. Als Mittelzentrum im Zollernalbkreis ist Hechingen auch der Sitz von vielen Behörden und verfügt über ein hervorragendes Betreuungsangebot für Kinder, sowie ein breites Schulspektrum.

#### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



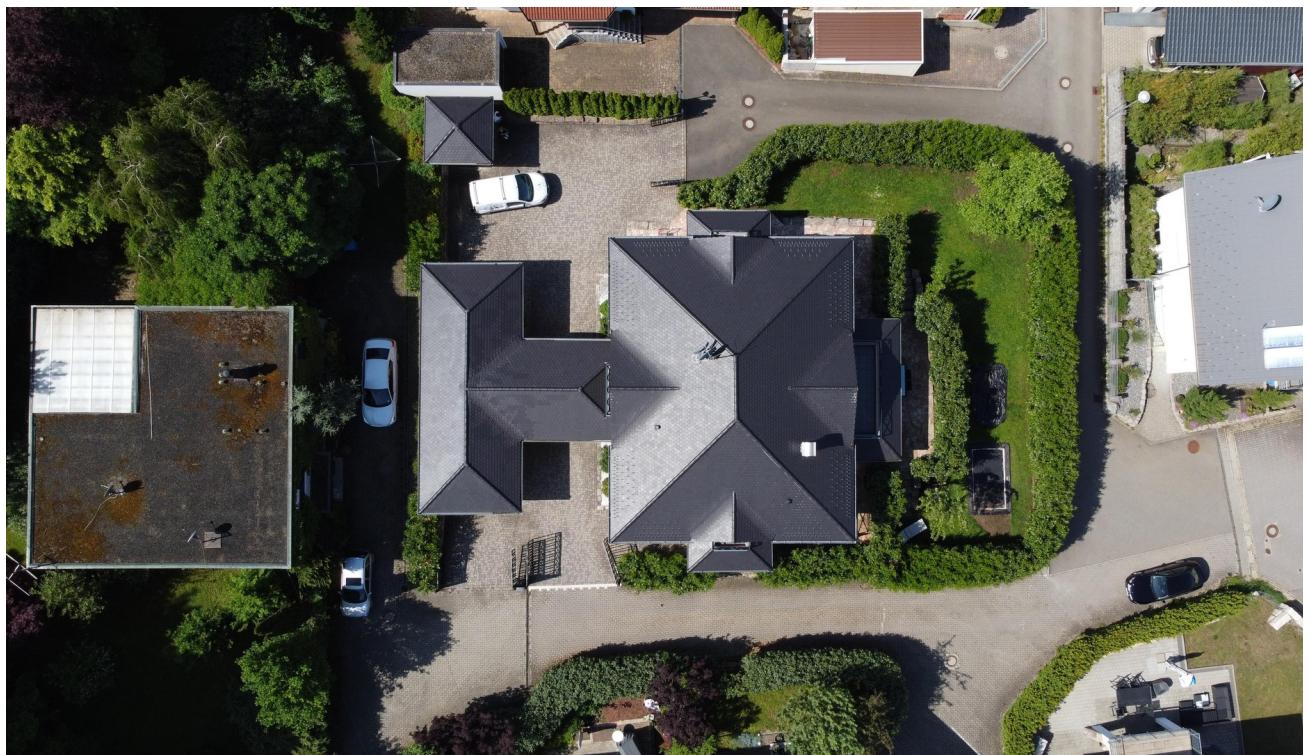
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

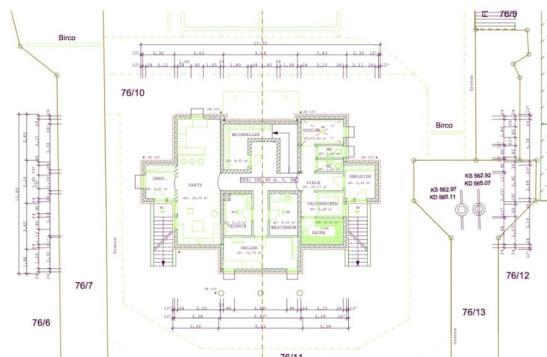


# Exposé - Galerie



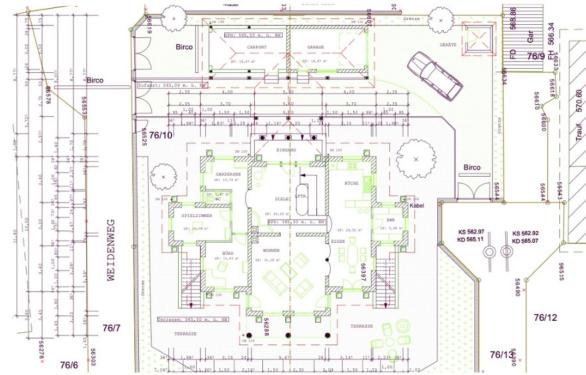
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



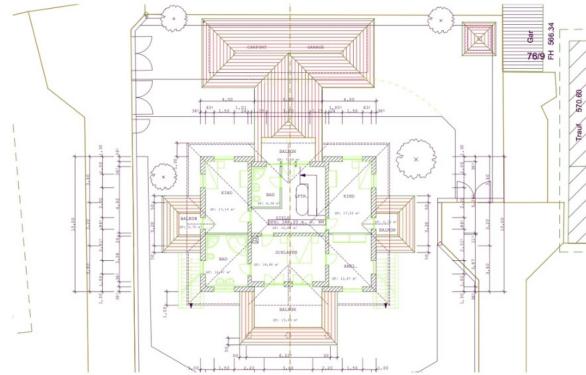
Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG