

Neubaukomfort in ruhiger Lage – große Wohnung mit Sonnenbalkon

Objekt: 897 • 78247 Hilzingen / Riedheim
429.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	429.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78247
Ort	Hilzingen / Riedheim
Etage	1.OG
Wohnfläche	ca. 114 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	897
Befeuern	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung, Blockheizkraftwerk
Etagenanzahl	3
Stellplätze	2 Freiplätze à 10.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	57 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.01.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Energiestandard	KfW-40+



Beschreibung

In einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2023, ruhig gelegen im charmanten Hilzingen-Riedheim, erwartet Sie diese helle und zeitgemäße 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ohne Aufzug. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche lädt zum Leben und Genießen ein – mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon und herrlichem Ausblick.

Zwei weitere helle Zimmer bieten Raum für Familie, Homeoffice oder Gäste. Das stilvolle Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung und ein privates Kellerabteil bieten viel Stauraum.

Optional stehen zwei Kfz-Stellplätze für je 10.000 € zur Verfügung (Gesamtpreis der Wohnung inklusive beider Stellplätze beträgt dann 449.000€). Die Wohnung ist für eine Kaltmiete von 1.218 €/Monat und ab 01.02.2027 für 1.290 €/Monat (Staffelmietvertrag) vermietet. Die Kündigungsfrist bei Selbstbezug beträgt 3 Monate.

Lage

Riedheim, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Hilzingen, verbindet ländliche Ruhe mit bester Anbindung: Die B314 sowie die nahe A81 garantieren kurze Wege nach Singen, zur Schweizer Grenze oder an den Bodensee. Auch Busverbindungen fahren regelmäßig.

Familien profitieren von einem Kindergarten und einer Grundschule direkt im Ort, weiterführende Schulen sind im nahen Hilzingen und Singen leicht erreichbar. Die Nahversorgung ist über kurze Wege gesichert – Supermärkte, Ärzte und alles für den Alltag finden sich im Hauptort Hilzingen.

Freizeit beginnt direkt vor der Haustür: Ob Radtouren durch die Hegaulandschaft, Spaziergänge oder ein Besuch im beheizten Freibad in Hilzingen – hier lässt sich das Leben genießen.

Riedheim bietet Ihnen Natur, Nachbarschaft und Lebensqualität – verbunden mit Komfort und Nähe zur Stadt.



Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Ansicht



Wohnen/Essen/Kochen



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer oder Büro



Badezimmer



Gäste-WC



Flur

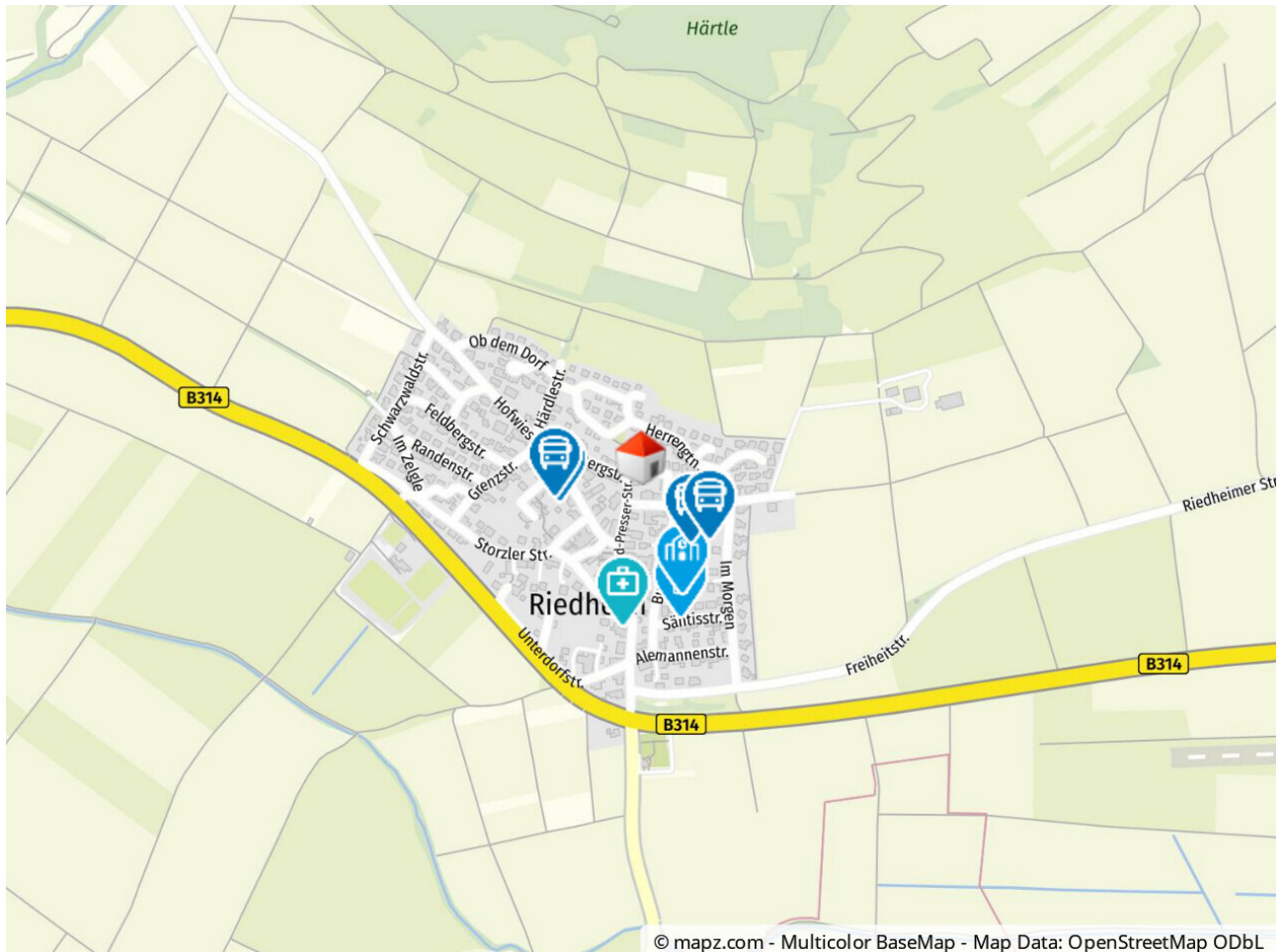


Ansicht



Luftaufnahme

Lageplan

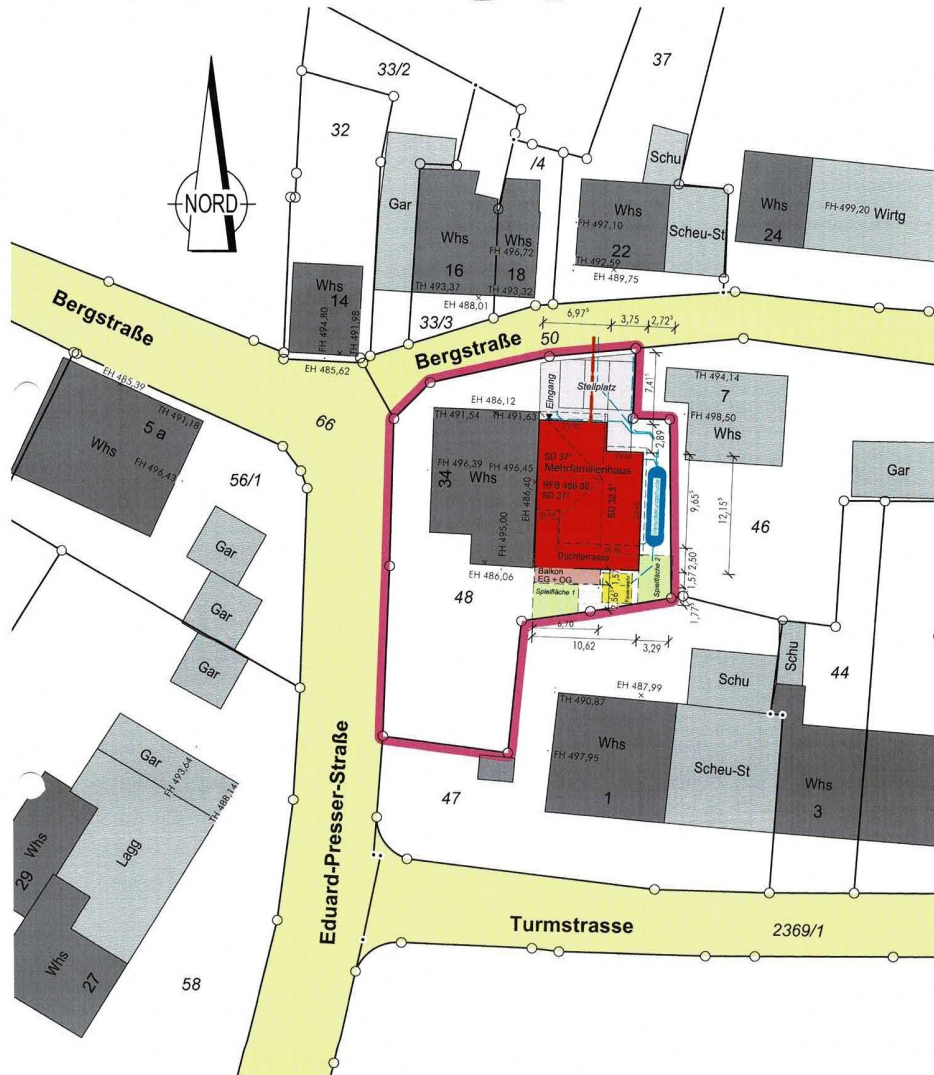


Geolyzer Kartenausschnitt

Landkreis: Konstanz
Gemeinde: Hilzingen
Gemarkung: Riedheim

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§4 LBOVVO)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 05.08.21

Grießhaber + Obergefell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Bismarckstr. 27
78315 Radolfzell
Tel. 07732/ 4549 Fax 07732/ 57621



Alle Maßänderungen sind dem
Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

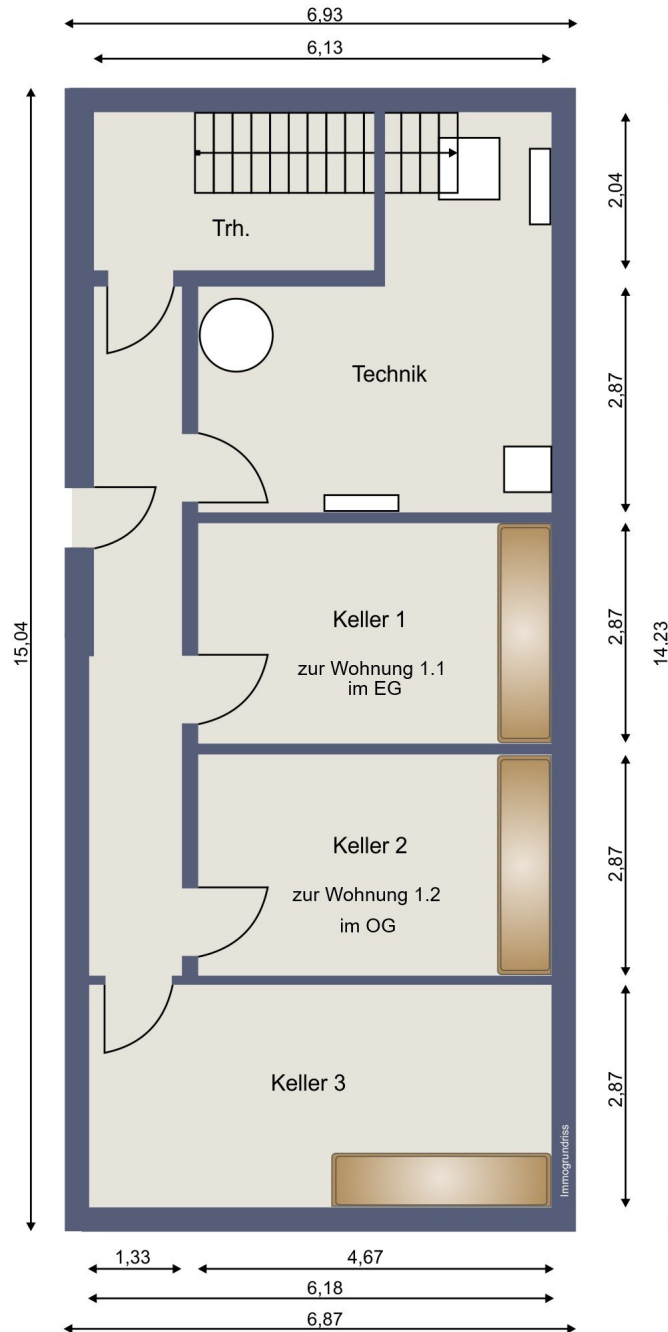
Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung 1.2 Obergeschoss



Grundriss Keller



Neubau Mehrfamilienhaus (3WE) + best. Wohnhaus (2WE)
 Flst.Nr. 48 Bergstraße 5c / Eduard-Presser-Straße 34 78247 Hilzingen-Riedheim

Wohnfläche Neubau (WF) nach DIN 283

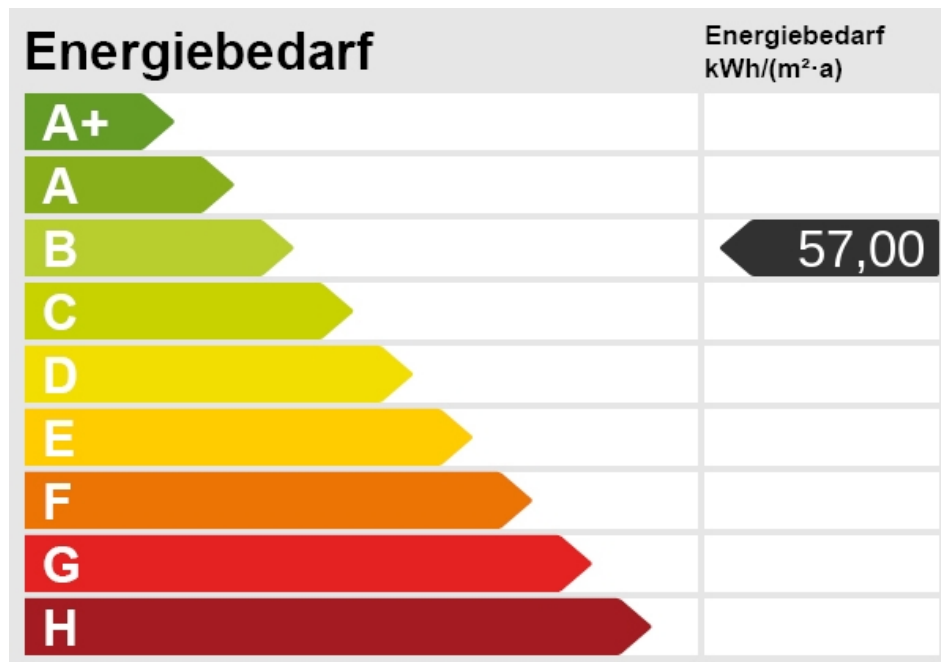
Die Einzelflächen wurden graphisch ermittelt und sind dem Grundrissplan zu entnehmen.

Wohnfläche (WF)

WF.OG.Whg. 1.2 Kochen / Essen / Wohnen	55,09 m² abzgl. 3% Putz	53,44 m²
WF.OG.Whg. 1.2 Bad	8,47 m² abzgl. 3% Putz	8,22 m²
WF.OG.Whg. 1.2 Flur	3,90 m² abzgl. 3 % Putz	3,78 m²
WF.OG.Whg. 1.2 WC	2,04 m² abzgl. 3 % Putz	1,98 m²
WF.OG.Whg. 1.2 Abst.	2,59 m² abzgl. 3 % Putz	2,51 m²
WF.OG.Whg. 1.2 Zimmer 1	19,59 m² abzgl. 3 % Putz	19,00 m²
WF.OG.Whg. 1.2 Zimmer 2	19,98 m² abzgl. 3% Putz	19,38 m²
WF.OG.Whg. 1.2 Balkon	11,05 m² abzgl. 50% Putz	5,53 m²
WF.OG.Whg 1.2		113,84m²
Nutzfläche KG Whg. 1.2		13,47 m²
WE 1.2 gesamt		127,31 m²

Wohnflächenberechnung OG

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@immobilienarnold.de
Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.