Wohnkomfort auf einer Ebene – 3,5 Zimmer, Terrasse, Aufzug und Energieklasse A+

Objekt: 1146 • 78247 Hilzingen
429.000,00 €

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Daten im Überblick

Kaufpreis	429.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78247
Ort	Hilzingen
Wohnfläche	ca. 103 m^2
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1146
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	2 Tiefgaragenstellplätze à 20.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Baujahr	2016
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	21.01.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Diese attraktive, barrierearme 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Hilzingen verbindet großzügiges Wohnen mit moderner Ausstattung, hoher Energieeffizienz und einem komfortablen Wohnkonzept auf einer Ebene. Das im Jahr 2016 errichtete Gebäude und die rund 103 m^2 Wohnfläche bieten ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien und Menschen, die bereits heute Wert auf komfortables und altersgerechtes Wohnen legen.

Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und macht diesen Raum zum kommunikativen Zentrum der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die den Wohnbereich nach draußen erweitert und einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Besonders angenehm ist die unverbaute Sicht, die sich sowohl aus der Wohnung als auch von der Terrasse aus genießen lässt und dem Wohnbereich ein zusätzliches Gefühl von Weite und Offenheit verleiht. Zwei gut geschnittene weitere Zimmer ermöglichen unterschiedliche Wohnkonzepte und lassen sich beispielsweise als Schlaf- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Das großzügige, komfortabel gestaltete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden unterstreichen den gepflegten und modernen Charakter der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschafts- und Abstellbereich sowie zusätzlichen Stauraum im Keller. Der komfortable, weitgehend schwellenarme Zugang in Verbindung mit dem Personenaufzug erleichtert den Alltag und macht die Wohnung auch mit Blick auf zukünftige Lebensphasen besonders interessant. Auch energetisch ist die Immobilie hervorragend aufgestellt. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Energieeffizienzklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von lediglich 14,9 kWh/(m^2a) stehen für einen ausgesprochen zeitgemäßen energetischen Standard – ein Aspekt, der angesichts langfristiger Wohn- und Energiekosten zunehmend an Bedeutung gewinnt. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 429.000 €. Zusätzlich werden zwei Tiefgaragenstellplätze zu jeweils 20.000 € mit erworben. Somit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 469.000 € für die Wohnung inklusive beider Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnung überzeugt damit durch eine seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, moderner Bauweise, Terrasse, unverbauter Sicht, komfortabler Erreichbarkeit und hervorragender Energieeffizienz. Ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und langfristiger Perspektive – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung.

Sonstige Angaben

Hinweis zu den Bilddarstellungen
Die in diesem Exposé enthaltenen Bilddarstellungen können digital und/oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt, optimiert oder verändert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können hinsichtlich Zustand, Ausstattung, Möblierung und sonstiger Gegebenheiten vom tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie abweichen. Aus den Bilddarstellungen lassen sich daher keine verbindlichen Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit oder Ausstattung der Immobilie ableiten. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die im Exposé ausdrücklich als verbindlich bezeichneten Angaben.

Lage

Hilzingen zählt zu den attraktiven und lebendigen Gemeinden im Hegau und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie die reizvolle Landschaft mit ihren charakteristischen Hegauvulkanen. Je nach Wetterlage eröffnen sich schöne Ausblicke bis zum Bodensee sowie auf die schweizerische und österreichische Alpenkette.

Die Wohnung befindet sich in einer besonders familienfreundlichen Lage. Kindergarten, Schule, Freibad sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch der Ortskern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut angebunden. Die Kombination aus kurzen Wegen, guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der attraktiven Hegaulandschaft macht die Lage sowohl für Familien als auch für Paare und aktive Menschen besonders interessant.

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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- Großzügige 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und schönem Ausblick
- Ca. 103 m^2 Wohnfläche
- Baujahr 2016
- Große Fensterflächen für helle Wohnräume
- Großzügiges, komfortabel gestaltetes Badezimmer
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Personenaufzug
- Komfortabler, weitgehend schwellenarmer Zugang
- Hervorragende Energieeffizienzklasse A+
- Gepflegte, moderne Wohnanlage

Impressionen

Essbereich

Schlafzimmer

Küche

Bad barrierefrei

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Wohnbereich

Bad barrierefrei

WC

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Terrasse

Terrasse

HWR und Abstellraum

Diele

Treppenhaus mit Aufzug

Fahrradkeller

Tiefgarage

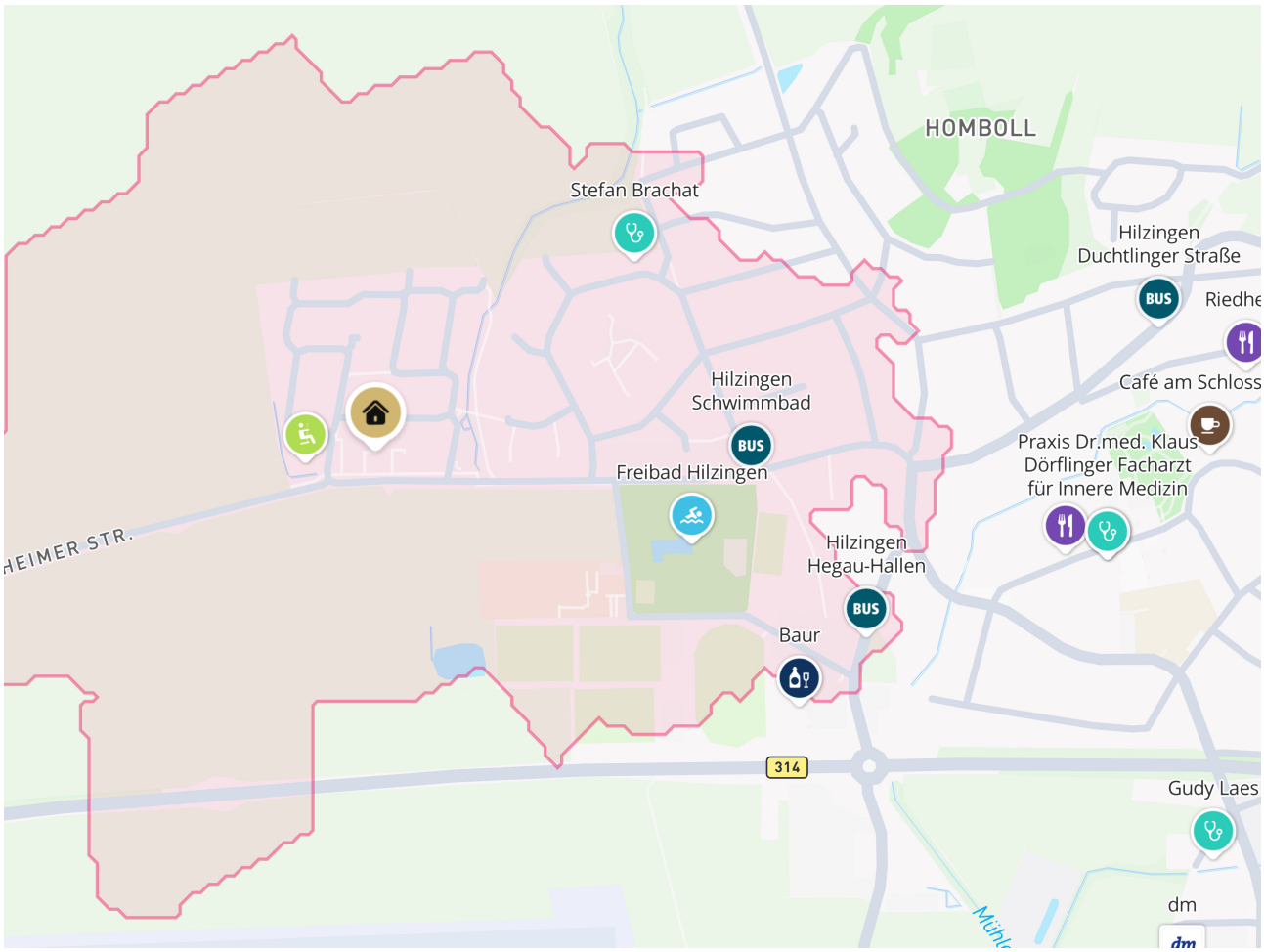
Ausblick von der Terrasse

Außenansicht

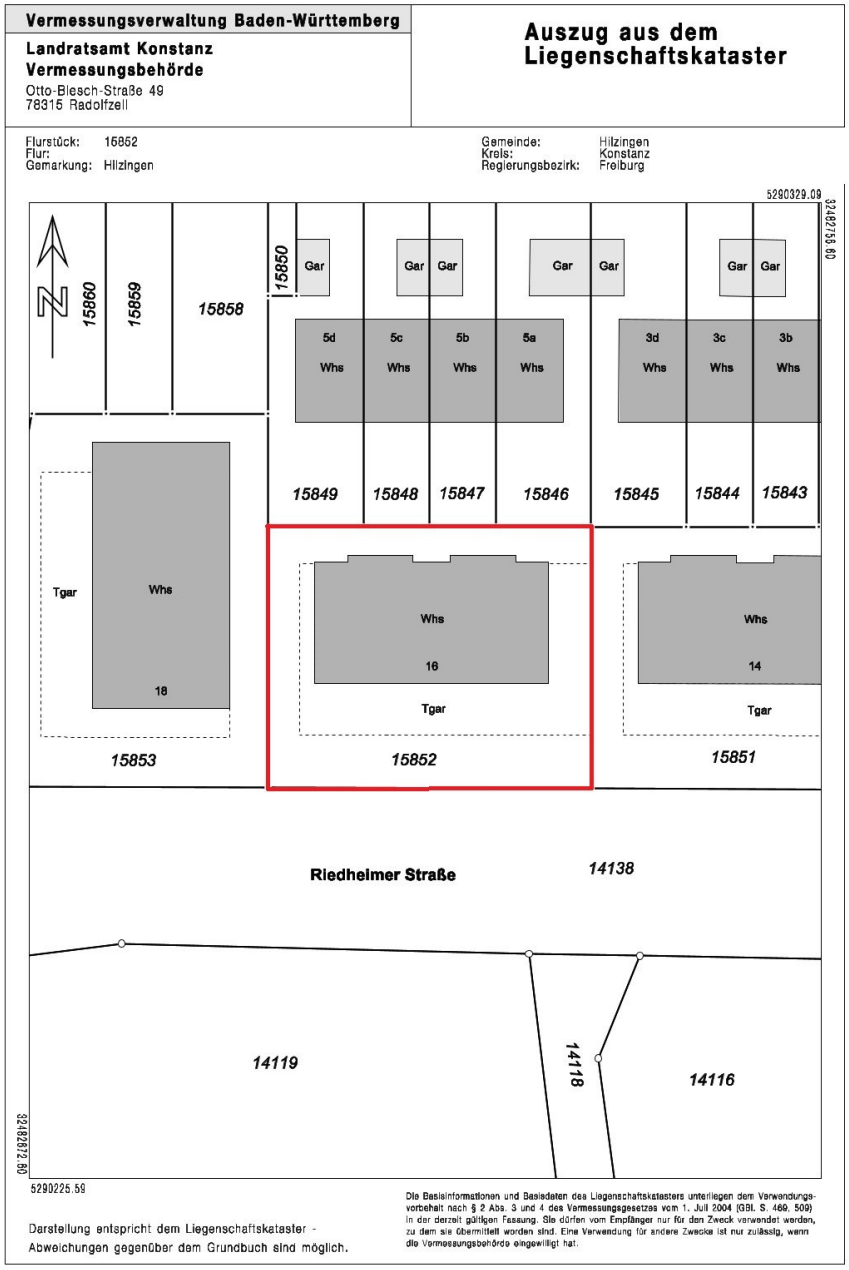
Luftaufnahme

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Lageplan



Lageplan


Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
Landratsamt Konstanz
Vermessungsbehörde
Otto-Blesch-Straße 49
78315 Radolfzell
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurstück: 15852
Flur:
Gemarkung: Hilzingen
Gemeinde: Hilzingen
Kreis: Konstanz
Regierungsbezirk: Freiburg
5290329.09
32462755.60
N
15860
15859
15858
15850
Gar
5d Whs
5c Whs
5b Whs
5a Whs
3d Whs
3c Whs
3b Whs
15849
15848
15847
15846
15845
15844
15843
Tgar
Whs
18
15853
Whs
16
Tgar
15852
Whs
14
Tgar
15851
Riedheimer Straße
14138
14119
14118
14116
32462672.60
5290225.59
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Lageplan

Grundriss

Grundriss Wohnung

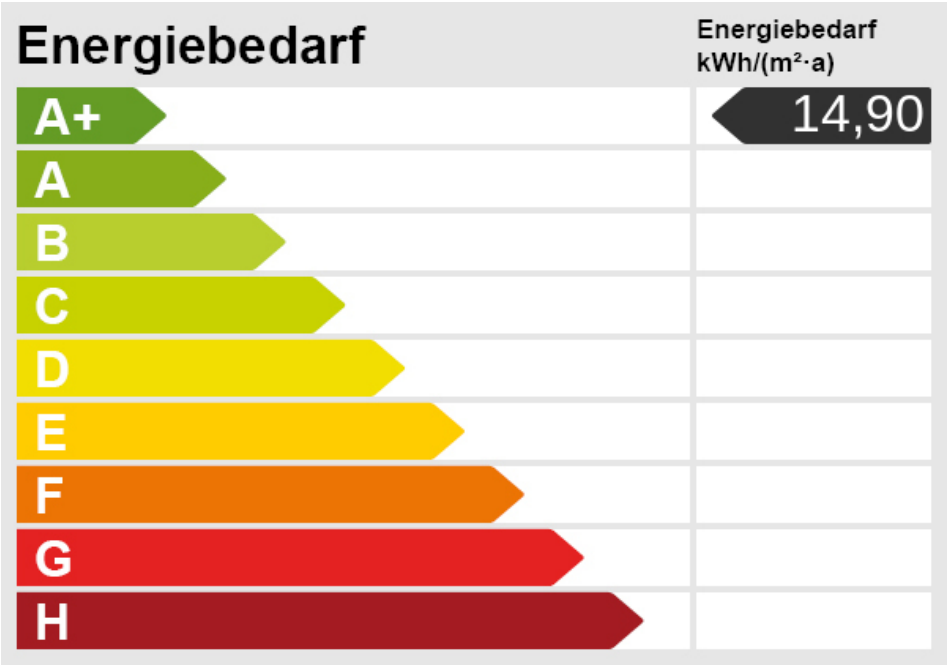
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Wohnung Nr. 3

Diele	(6.20x1.385)+(1.26x1.74) +(1.51x0.50)	-1.5%	= 11.36qm
Schlafen	(3.51x3.76)	-1.5%	= 13.00qm
Kind	(3.26x4.385)	-1.5%	= 14.08qm
WC	(1.825x1.51)	-1.5%	= 2.71qm
Bad	(3.26x3.135)	-1.5%	= 10.07qm
Kochen/Essen /Wohnen	(3.70x4.885)+(3.435x3.325) +(3.385x1.00)	-1.5%	= 32.39qm
Abstell	(2.575x2.01)	-1.5%	= 5.10qm
Hauswr.	(2.575x1.635)	-1.5%	= 4.15qm
Terrasse	((3.26x1.00)+(7.375x2.25))/2	19.85qm/2	= 9.93qm
Wohnung Nr.3 gesamt			**= 102.79qm**

Wohnflächenberechnung

Energieausweis



Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

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.