

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hilzingen

**\*OHNE PROVISION\* Charmantes Zweifamilienhaus inkl.  
195m<sup>2</sup> Wohnfl., 2x Garage, uvm.**



Objekt-Nr. OM-315340

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **499.900 €**

Ansprechpartner:  
Loris Häußler

78247 Hilzingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	467,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	194,40 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vielfältige Möglichkeiten - Eigennutzung oder Kapitalanlage!

Dieses schöne und gepflegte Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten (jeweils 4-Zi.-Wohnung) bietet Ihnen insgesamt 530,43m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und 194,40m<sup>2</sup> reine Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen zzgl. Kellergeschoss & Dachboden: 8 Zimmer, 2x Badezimmer, 2x Gäste-WC, 2x Küchen/Esszimmer, Terrasse im EG, Balkon im OG, Waschküche im KG, Kellerabteile im KG sowie einen großen Garten.

Das Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten (Ursprungs-Bj. 1965) steht auf einem 467m<sup>2</sup> großen Baugrundstück.

Aufgrund der getätigten, folgenden Modernisierungen, wird das Baujahr des Zweifamilienhauses fiktiv auf 1985 gesetzt.

Das Gebäude wird in zwei separate Wohneinheiten innerhalb des Erdgeschosses & Obergeschosses unterteilt.

Bei jeder Wohneinheit handelt es sich um eine 4-Zi.-Wohnung mit 97,20m<sup>2</sup>.

Ebenfalls verfügt das Zweifamilienhaus über einen weitläufigen, nicht ausgebauten Dachboden innerhalb des Dachgeschosses.

Die 4-Zi.-Wohnung innerhalb des Erdgeschosses verfügt über eine Terrasse, die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen weitläufigen Balkon.

Die Grundrissgestaltung/Raumaufteilung der einzelnen Zimmer ist modern und zweckmäßig.

Grundrisse & Pläne befinden sich in Form von PDFDateien im Anhang!

Die großartige, vielversprechende und verkehrsberuhigte Lage sorgt für Ihr besinnliches Wohlbefinden und verspricht Ihnen einen angenehmen Aufenthalt in dieser besonderen Lage.

Das vorhandene Grundstück, insbesondere die große Gartenfläche, lässt Platz für Ihre Vorhaben und Freizeitgestaltungen übrig.

Das Wohngebäude verfügt ebenfalls über insgesamt 2 Badezimmer (Sanitärräume), welche jeweils mit einer Dusche oder einer Badewanne ausgestattet wurden.

Innerhalb des Kellergeschosses wurde eine gemeinschaftliche Waschküche eingerichtet, welche von jeder Wohneinheit gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des Kellergeschosses diverse Kellerräume /-abteile, welche den Wohneinheiten zugeordnet wurden.

Das Zweifamilienhaus wurde mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, welche für eine angenehme Atmosphäre und viel Tageslicht sorgen.

Folgende Modernisierungen wurden die letzten Jahre getätigt:

- Innenausbau Wohneinheit EG
- Kunststofffenster (gesamtes Gebäude)

Mietverhältnis:

Beide Wohneinheiten innerhalb des Erdgeschosses sowie Obergeschosses befinden sich zu aktuellem Zeitpunkt in vermietetem Zustand.

Die aktuelle Kaltmiete beider Wohneinheiten (EG + OG) beläuft sich hierbei auf jeweils 570,00 EUR zzgl. Nebenkosten.

Insgesamt beläuft sich die Kaltmiete aktuell auf 1140,00 EUR.

Eine Mieterhöhung wurde bereits gegenüber den aktuellen Mietern geäußert und schriftlich zum 01.10.2024 bekanntgegeben.

Es handelt sich um einen Index-Mietvertrag, bei welchem die Möglichkeiten zur Mieterhöhung bislang nicht wahrgenommen wurde.

Miete nach Mieterhöhung EG (kalt): 729,82 EUR

Miete nach Mieterhöhung OG (kalt): 752,30 EUR

(Nachweise vorhanden)

Die Kaltmiete nach schriftlicher Erhöhung (ab 01.10.2024) beläuft sich insgesamt auf 1482,12 EUR.

Ebenfalls kann das Mietverhältnis durch eine Eigenbedarfskündigung aufgehoben werden.

Das Objekt wird durch eine Zentralheizung Öl mit zentraler Warmwasserbereitung aus dem Jahr 1998 beheizt.

Das Zweifamilienhaus verfügt über eine Einzelgarage auf der Gebäuderückseite sowie eine weitere Einzelgarage direkt auf Höhe des Kellergeschosses innerhalb des Gebäudes.

- Das Zweifamilienhaus bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und entspanntes Leben!

Das Zweifamilienhaus (inkl. 2x Einzelgarage) wird zu einem Verkaufspreis von 499.900 EUR VB angeboten.

\*Die Einbauküchen befinden sich im Eigentum der Mieter / Inventar wird nicht mitverkauft.

## **Ausstattung**

Das Zweifamilienhaus wird in folgende Bereiche näher unterteilt:

Wohnung EG:

Flur/Eingangsbereich

Küche/Esszimmer

Badezimmer (inkl. Wanne/Dusche)

Wohnzimmer

Schlafzimmer

2x Kinderzimmer

Terrasse

Raumaufteilung OG:

Flur/Eingangsbereich

Badezimmer (inkl. Wanne/Dusche)

Wohnzimmer

Schlafzimmer

2x Kinderzimmer

Balkon

Raumaufteilung DG:

- Dachboden

Raumaufteilung KG:

- Kellerabteile / gemeinschaftl. Waschküche / Heizraum

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Falls Sie sich für das tolle Objekt interessieren, können Sie mir gerne eine Kontaktanfrage über das Portal zukommen lassen.

Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

---

Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Lage

Hilzingen ist eine charmante Gemeinde im Süden Baden-Württembergs, nur wenige Kilometer von Singen entfernt. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Hegaus, bietet Hilzingen eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischer Infrastruktur. Durch die unmittelbare Nähe zur Schweiz ist die Gemeinde auch für Pendler attraktiv.

Highlights der Gemeinde Hilzingen:

1. **Naturnahe Lage im Hegau:** Hilzingen liegt inmitten der beeindruckenden Vulkanlandschaft des Hegaus. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und den markanten Hegaubergen, die zu Wanderungen und Radtouren einladen. Der nahegelegene Hohentwiel, eine der größten Burgruinen Deutschlands, bietet atemberaubende Ausblicke und spannende Einblicke in die regionale Geschichte.

2. **Nähe zum Bodensee:** Nur etwa 20 Minuten Autofahrt entfernt liegt der Bodensee, einer der größten und beliebtesten Seen Europas. Hier können Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen oder Spaziergänge entlang der malerischen Uferpromenaden genießen.

3. **Verkehrsanbindung:** Hilzingen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die A81 sind die Städte Singen, Konstanz und auch der Großraum Stuttgart schnell erreichbar. Zudem bietet die Nähe zur Schweizer Grenze eine gute Anbindung an das Nachbarland.

4. **Lebensqualität und Infrastruktur:** Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Es gibt Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Vereinsleben, das das soziale Miteinander fördert.

5. **Historische Sehenswürdigkeiten:** Neben der beeindruckenden Natur finden sich in und um Hilzingen auch zahlreiche kulturelle Highlights. Die Kirche St. Peter und Paul sowie die historischen Ortskerne mit ihren Fachwerkhäusern erzählen von der reichen Geschichte der Region.

6. **Wirtschaft und Arbeitsplätze:** Hilzingen und die angrenzende Region bieten eine solide wirtschaftliche Basis mit zahlreichen mittelständischen Unternehmen und Dienstleistungsbetrieben. Die Nähe zu Singen, einem wichtigen Wirtschaftsstandort, erweitert das Arbeitsplatzangebot zusätzlich.

Hilzingen ist der ideale Wohnort für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die Kombination aus malerischer Landschaft, guter Infrastruktur und der Nähe zum Bodensee und zur Schweiz macht Hilzingen zu einer äußerst attraktiven Gemeinde für Familien, Paare und Berufspendler.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme

# Exposé - Galerie



Übersichtsaufnahme



Übersichtsaufnahme

# Exposé - Galerie



Gebäudevorderseite



Gebäudevorderseite

# Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Gebäuderückseite



# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Terrasse EG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Balkon OG



# Exposé - Galerie



Waschküche KG



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie

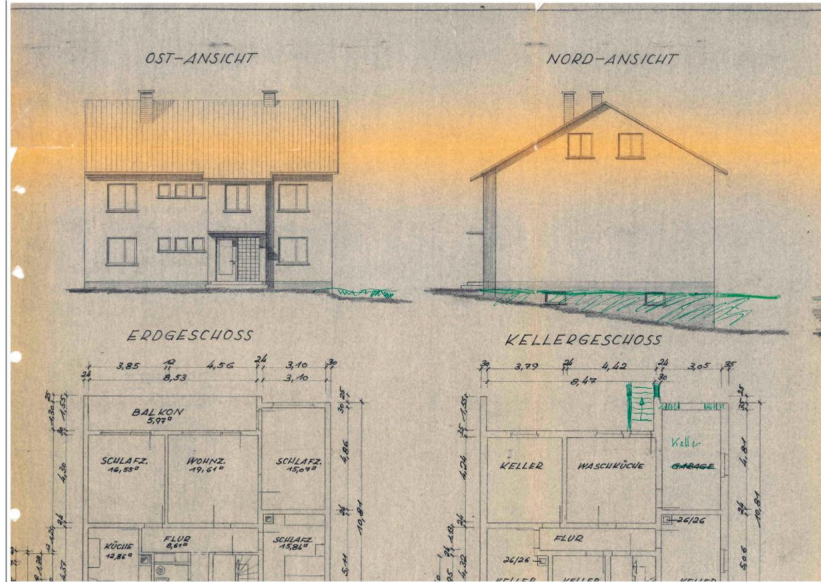


Einzelgarage

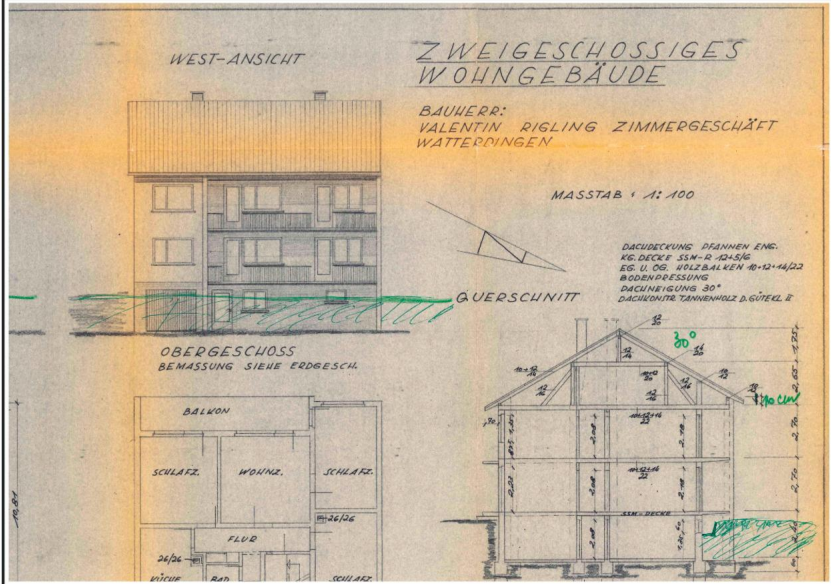


Einzelgarage

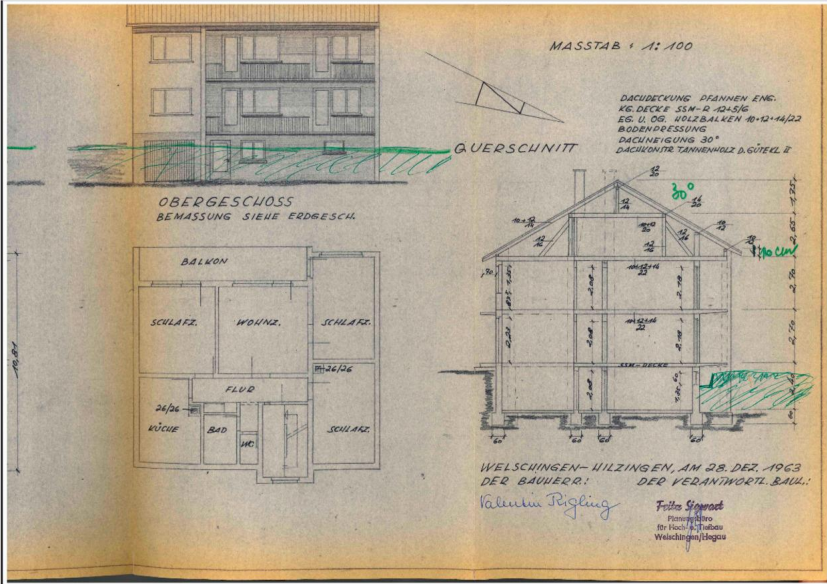
# Exposé - Grundrisse



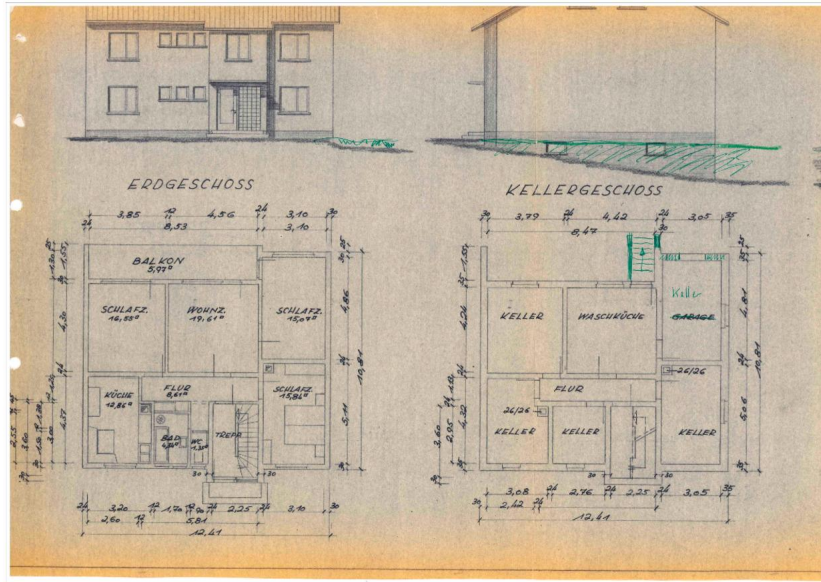
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

PLANUNGSBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU · PLANFERTIGUNG · BAULEITUNG U. STATISCHE BERECHNUNGEN

Zweifamilienhaus  
Valentin R i g l i n g  
Zimmergeschäft  
Watterdingen / Hegau



BAUINGENIEUR

Fritz Sigwart  
Welschingen (Hegau)

TELEFON ENGEN 484  
BANK: Bezirks-Sparkasse Engen (Hegau) 1187

7701 Welschingen, den 12. 08. 68

Bauort : Hilzingen / Hegau

Betr. : Wohnflächenberechnung

Erdgeschoß :	Wohnzimmer	4,56 x 4,30 =	19,61 qm
	Schlafzimmer	3,85 x 4,30 =	16,55 qm
	Schlafzimmer	3,10 x 4,86 =	15,07 qm
	Schlafzimmer	5,11 x 3,10 =	15,84 qm
	Küche	2,60 x 4,37	
		+ 2,50 x 0,60 =	12,86 qm
	Bad	1,70 x 2,55 =	4,34 qm
	Flur	5,81 x 1,25	
		+ 1,50 x 0,90 =	8,61 qm
	WC	1,50 x 0,90 =	1,35 qm
	Balkon	8,53 x 1,40/2 =	5,97 qm
	Wohnfläche brutto =	100,20 qm	
	Abzug 3% Verputz =	3,00 qm	
Erdgeschoß	Wohnfläche netto =	97,20 qm	
Obergeschoß	Wohnfläche wie OG =	97,20 qm	
	Gesamte Wohnflächen =	194,40 qm	

Aufgestellt, am 12. 02. 68

Der verantwortliche Bauleiter :

Fritz Sigwart Bauingenieur  
Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau  
Welschingen/Hegau