

Exposé

Wohnung in Hilzingen

**Provisionsfrei - Frisch sanierte 1,5-Zi-Wohnung mit
neuem Bad und Fernwärme - Zukunftssicher**



Objekt-Nr. OM-433769

Wohnung

Verkauf: **149.600 €**

Ansprechpartner:
Markus Grimm
Mobil: 0170 7805723

78247 Hilzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Wohnfläche	41,00 m ²
Zimmer	1,50	Übernahme	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Hochsouterrainwohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 vereint Werthaltigkeit mit modernem Komfort.

Dank des durchdachten Grundrisses – alle Zimmer sind direkt vom Flur aus erreichbar – eignet sich die 1,5-Zimmer-Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare oder als Anlage. Sie verfügt über eine Küche, ein Bad sowie ein kombiniertes Wohn-/Schlafzimmer. Vor der Sanierung war die Wohnung möbliert vermietet und konnte dabei immer eine sehr hohe Nachfrage bedienen.

Das Highlight: Die Wohnung verfügt über ein frisch saniertes Badezimmer, das modernen Standards entspricht und den Wohnwert deutlich steigert. Neben der separaten Küche und dem großzügigen Wohn-/Schlafbereich rundet ein eigenes Kellerabteil das Angebot ab.

Ein besonderer Bonus für die Zukunft: Die Umstellung auf Fernwärme ist bereits für 2026 fest eingeplant und für Sie als Käufer kostenfrei – ein wichtiger Schritt in Richtung energetischer Zukunftsfähigkeit ohne zusätzliche Investitionskosten.

Eckdaten:

- Wohnfläche: 41 m²
- Zimmer: 1,5 (Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad)
- Sofort bezugsbereit
- Kaufpreis: 149.600 €
- Besonderheit: Neues Badezimmer inklusive
- Energie: Umstellung auf Fernwärme 2026 inklusive
- Nutzung: Ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage
- Lage: Zentrale Lage von Hilzingen
- Maklercourtage: Keine

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine praktische und zeitgemäße Ausstattung, die ein sofortiges Einziehen oder Vermieten ermöglicht. Das kombinierte Wohn- und Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich dank des klaren Grundrisses flexibel einrichten. Das absolute Highlight der Wohnung ist das frisch sanierte Badezimmer, das nach modernen Standards hochwertig erneuert wurde und durch ein zeitgemäßes Design sowie hohe Funktionalität überzeugt. Die separate Küche verfügt über eine funktionale Einbauküche mit robuster Arbeitsfläche und ausreichend Stauraum für alle Kochutensilien. Während in den Wohnbereichen ein gepflegter Laminatboden für eine wohnliche Atmosphäre sorgt, sind die Küche und das neue Badezimmer mit modernen, leicht zu reinigenden Fliesen ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet wertvollen zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte und Vorräte.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst zentralen Lage in Hilzingen, was eine bequeme Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten gewährleistet.

Hilzingen präsentiert sich als ein Ort, der alles für den täglichen Bedarf bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und andere Einrichtungen sind bequem erreichbar, was den Wohnstandort nicht nur komfortabel, sondern auch äußerst praktisch gestaltet.

Die zentrale Lage sorgt dafür, dass Bewohner von einer idealen Balance zwischen urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten profitieren können.

Die geografische Nähe ermöglicht es, in nur 20 Minuten am malerischen Bodensee zu sein, wo eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geboten werden.

Die schnelle Anbindung an die Autobahn erleichtert nicht nur den Zugang zu umliegenden Städten und Attraktionen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

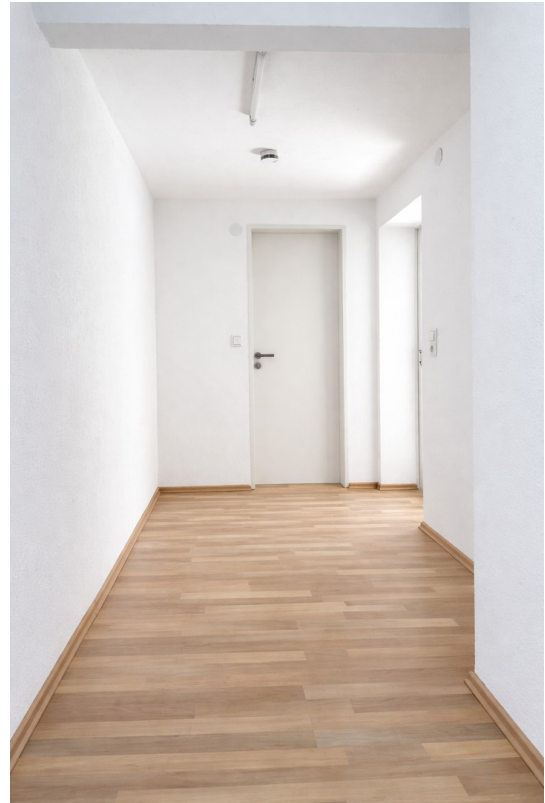


Badezimmer

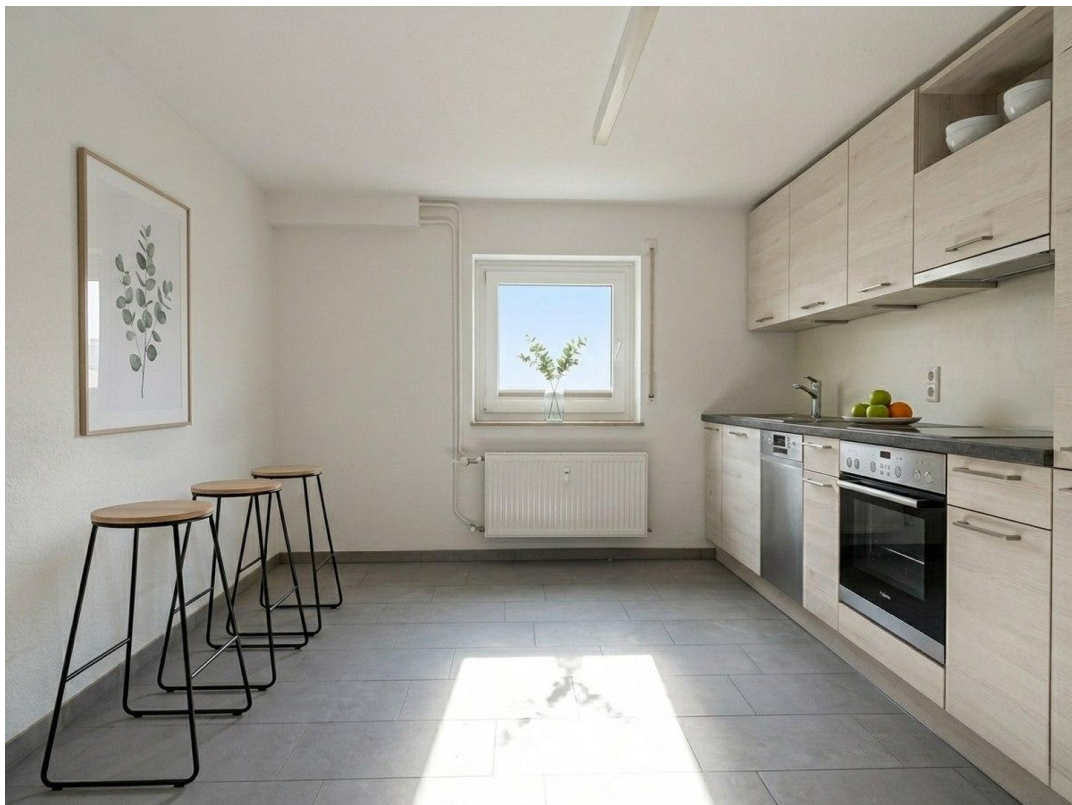
Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss (skizziert)