

Exposé

Doppelhaushälfte in Hilzingen

DHH an der Schweizer Grenze - Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-457499

Doppelhaushälfte

Verkauf: **550.000 €**

78247 Hilzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	301,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte in 1 1/2 geschossiger Bauweise wurde 1992 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Der Zugang zum Haus eröffnet sich in einem hellen Flur mit Treppenhaus und Gäste WC. Anschließend gelangt man in ein geräumiges Wohnzimmer mit getrenntem Essbereich und abgeschlossener Küche. Die Ausstattung derselben ist hochwertig.

Im Obergeschoß befindet sich das Bad mit zwei Einzelwaschbecken, Wanne und Dusche, sowie das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, letztere mit einem Ausgang zum Balkon. Das eine Kinderzimmer ist mit einer Treppe zum Dachspitz ausgestattet, was eine fast vollkommene Raumausnutzung gewährleistet. Hier im Dachspitz befindet sich auch ein kleiner Abstellraum.

Das Kellergeschoß ist wohnraummäßig ausgebaut und hat - bis auf den Heizraum - einen Isolations Estrich. Vom Treppenabgang und noch im Treppenhausbereich gelangt man in einen abgeschlossenen Vorratsraum.

Das Kellergeschoß insgesamt wurde abweichend zu den Bauplänen weitgehend nach eigenem Bedarf baulich gestaltet. So entstand ein Flur, von welchem aus man in sämtliche weiteren Räumlichkeiten gelangt: Heizraum mit 2015 neu eingebauter Gasheizung, Hauswirtschaftsraum, Mehrzweckraum mit Küchenvorbereitung und Ausgang in den Außenbereich, Gästezimmer. Im Gästezimmer ist ein Bad mit Dusche integriert.

Die Außenanlage umfasst zwei Terrassen, ein Rasenstück im Vorderteil des Grundstücks, einen kleinen Gartenbereich mit Grünbepflanzung und sommerlicher Blumenbepflanzung. Dazu gehört ein Abstellplatz sowie eine langgezogene Hofeinfahrt mit weiteren Abstellmöglichkeiten für Besucher. Der hintere Bereich des Grundstücks umfasst eine Terasse, eine kleine Fläche mit Kunstrasen, einen Kellerabgang sowie einen Abstellplatz für Mülltonnen.

Abgeschlossen wird die Grundstücksbebauung mit einer überdachten Fertiggarage. Diese ist teilunterkellert mit werkstattmäßigem Ausbau sowie einem kleinen Biokeller.

Ausstattung

Der Innenausbau ist in guter bis sehr guter Ausstattung, einiges wie Fliesen oder Putz auf der Höhe des Erstbezugs. Die Innenräume wurden regelmäßig instandgehalten was kaum Gebrauchsspuren hinterlassen hat. Die Küche ist eine Einbauküche von AMC, sämtliche Geräte wurden bereits durch neue ersetzt. Sämtliche Innenräume, mit Ausnahme des gefliesten Bades, wurden mindestens einmal neu gestrichen; Treppenhaus inklusive Treppenkonstruktion ebenso. Mit der neu eingebauten Gasheizung wurde 2015 eine Solartherme für Warmwasser installiert. Die Wasserleitungen sind aus Edelstahl und ein Wasserenthärter in Form eines Ionenaustauschers ist ebenfalls vorhanden.

Auf allen Etagen befinden sich Fernsehanschlüsse. Die Rollläden im Erdgeschoß wurden auf Elektroantrieb mit Zeitsteuerung umgestellt. Eine Telefonanlage mit 8 Nebenstellen gehört ebenso zur Hausausstattung wie Kabelanschluss für Internet und Telefon, sowie Gegensprechanlagen auf jedem Geschoß. Eine Anbindung ans Glasfasernetz ist in Vorbereitung.

Das Haus wurde 2019 außen komplett gestrichen, inklusive Dachreinigung. Zudem sind einige Details im Außenbereich zum Schutz von empfindlichen Stellen nachgerüstet worden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Anwesen befindet sich im Hilzinger Ortsteil Twielfeld, am Südwesthang des weithin bekannten Vulkankegels Hohentwiel und inmitten der Landschaft des Hegau.

Unmittelbar am Südrand tangiert die B 314 den Ortsteil was einen überaus günstigen Zugang an vielfältige Verkehrsanbindungen ermöglicht.

Die Singener Stadtgrenze ist knapp ein Kilometer entfernt, die A 81 ca 500 Meter sowie die Kerngemeinde Hilzingen etwa einen Kilometer in westlicher Richtung.

Die Lage der Immobilie am Dorfplatz mutet, mit der mittig gelegenen Linde und dem dreiteiligen Auffangbecken für das Wasser einer nahe gelegenen Quelle, fast schon idyllisch an. Und trotz der zentralen Lage ist es eine ausgesprochen ruhige Wohnanlage. Das Wohnviertel wurde größtenteils zwischen etwa Mitte der 80-er bis Mitte der 90-er Jahre errichtet.

Von hier aus gelangt man in wenigen Minuten in den Weinberg des höchstgelegenen Weingutes Deutschlands oder den bewaldeten Teil des Berghangs.

Der Bodensee, der Schwarzwald sowie die Schweiz - ca 5 Autominuten - liegen quasi vor der Tür.

Somit ist die Immobilie bestens geeignet für Menschen die eine ruhige Lage mit viel Natur bevorzugen und trotzdem nicht in völliger Abgeschiedenheit wohnen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,12 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Südwest



Ansicht Rückseite

Exposé - Galerie



Der Ortsteil Twiefeld



Dorfplatz

Exposé - Galerie



Dorfplatz



Flur

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Treppenhaus KG



Treppenhaus KG

Exposé - Galerie



Treppenhaus KG



Vorratsraum KG

Exposé - Galerie



Vorratsraum KG



Flur KG

Exposé - Galerie



Flur KG



Heizraum Ionenaustauscher



Heizraum

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Gästzimmereingang



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



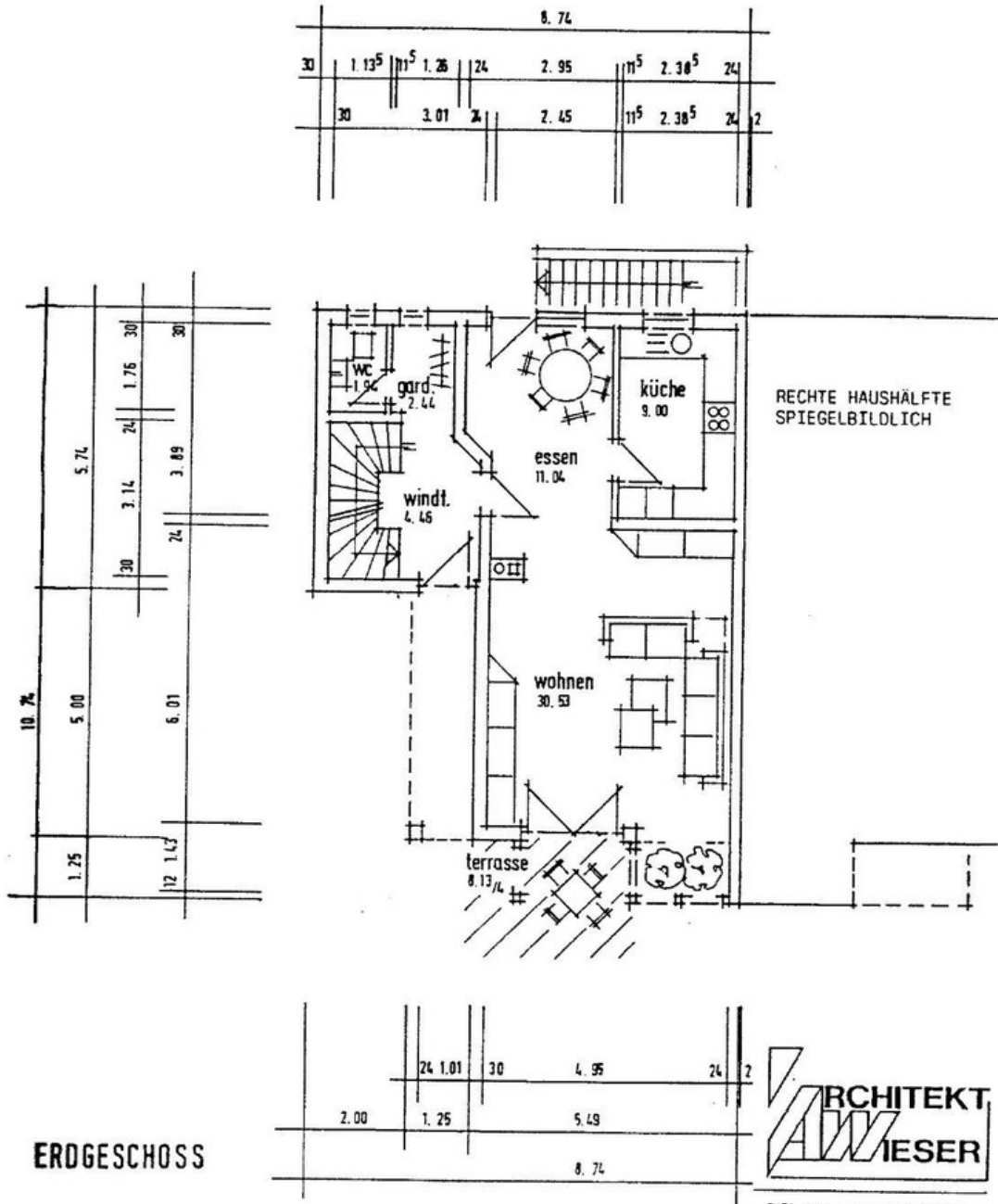
Gästebad



Gästebad

Exposé - Grundrisse

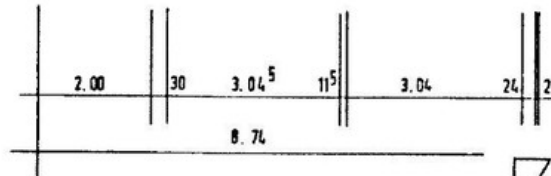
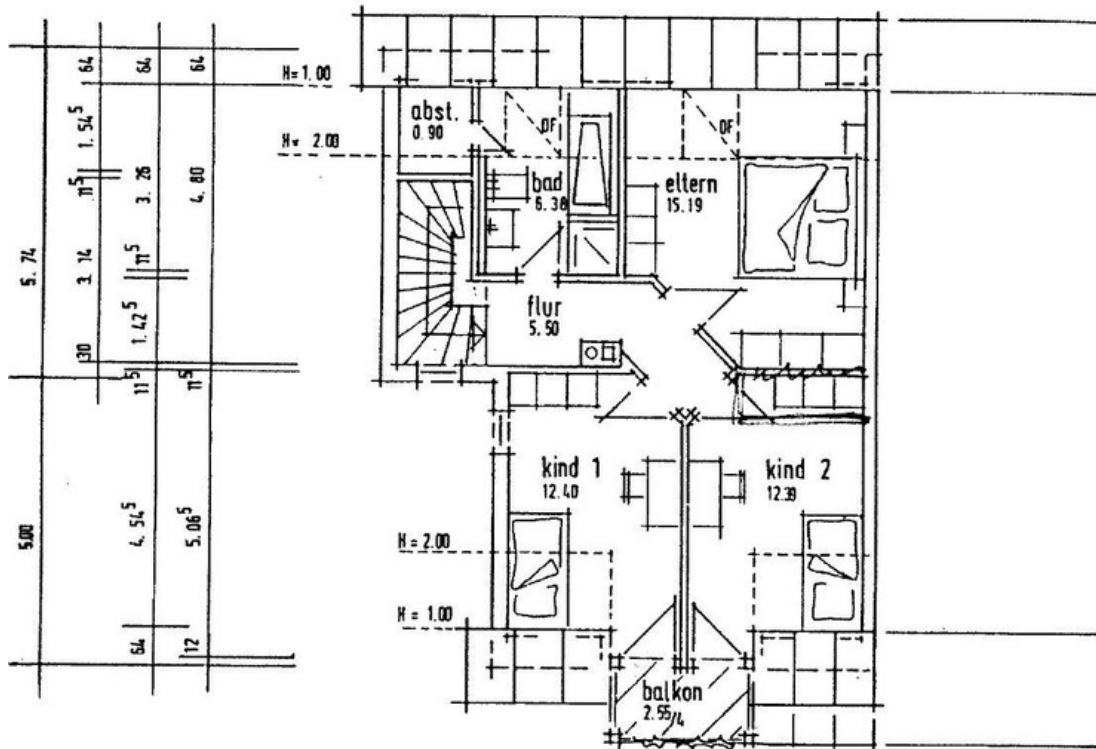
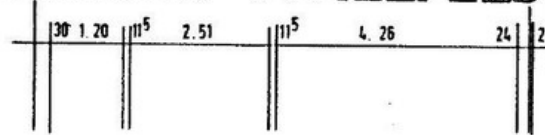
KETTENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



Umriss EG

Exposé - Grundrisse

KETTENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



DACHGESCHOSS

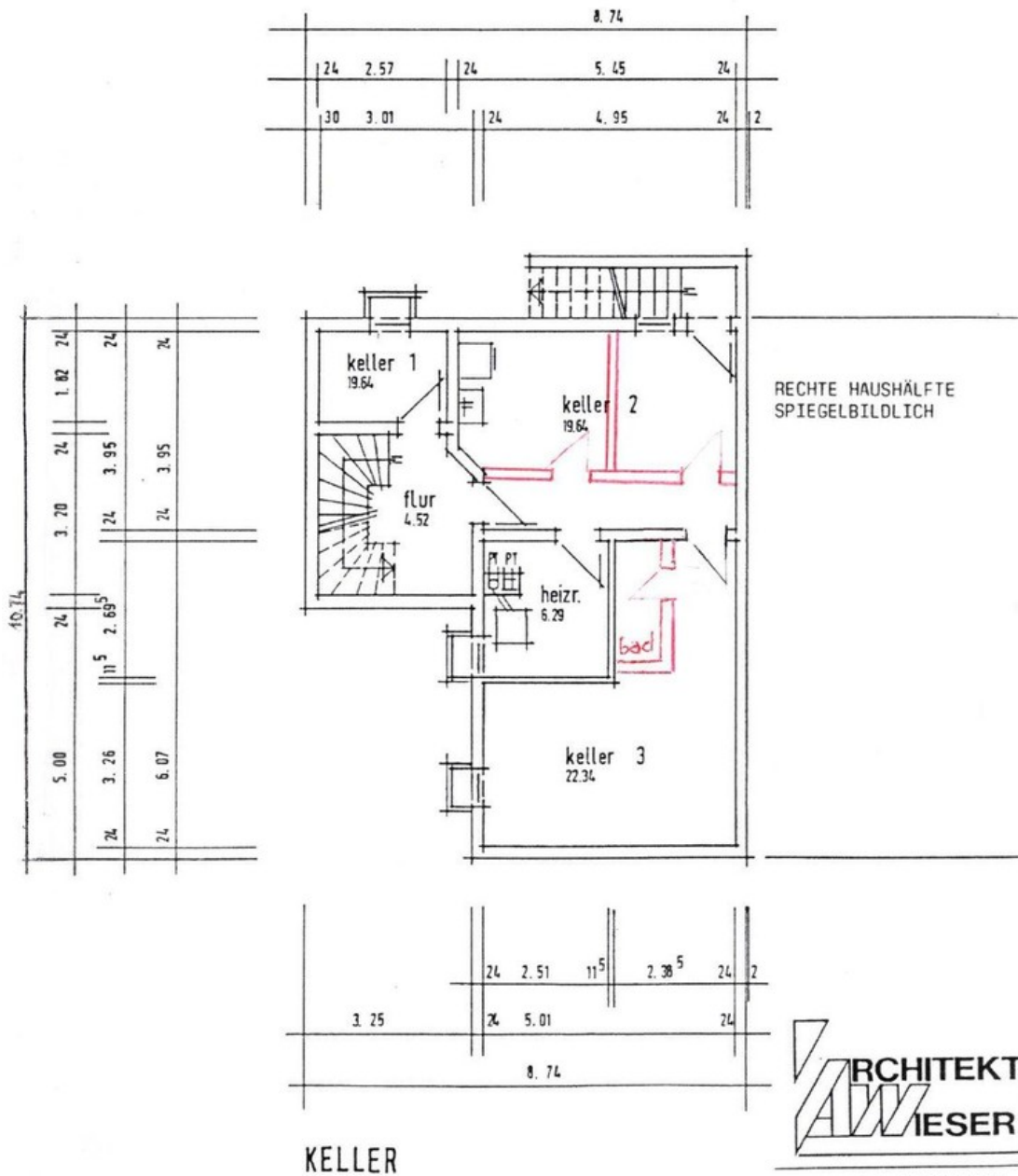


DIPLOM-ING. (FH) ERWIN WIESER

Umriss OG

Exposé - Grundrisse

KETTENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



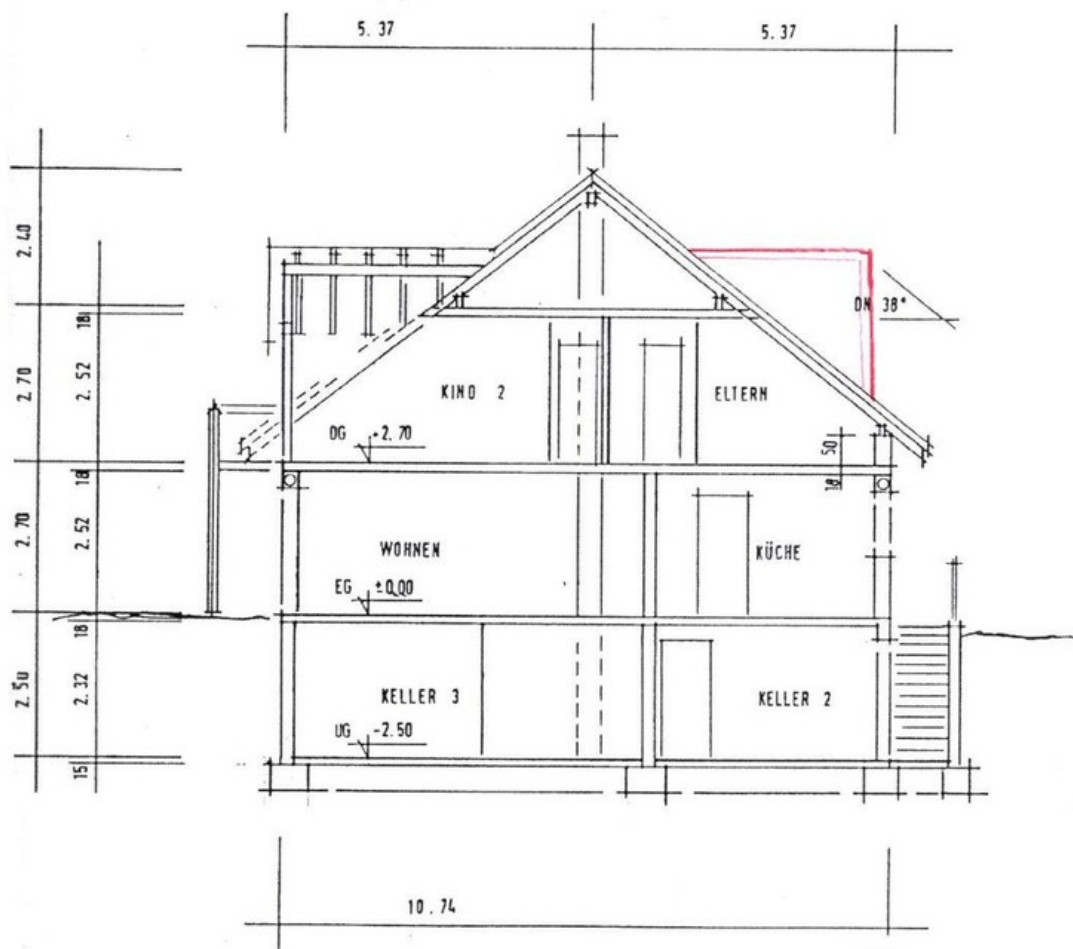
**ARCHITEKT
AWW
IESER**

DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT BDB
HINTER-HOFEN-STRASSE 4 B
D-7709 HILZINGEN 1

Umriss KG

Exposé - Grundrisse

KETTENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



SCHNITT

ARCHITEKT
AW
IESER

DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT BDB
HINTER-HOFEN-STRASSE 4 B
D-77099 HILZINGEN 1

Schnitt

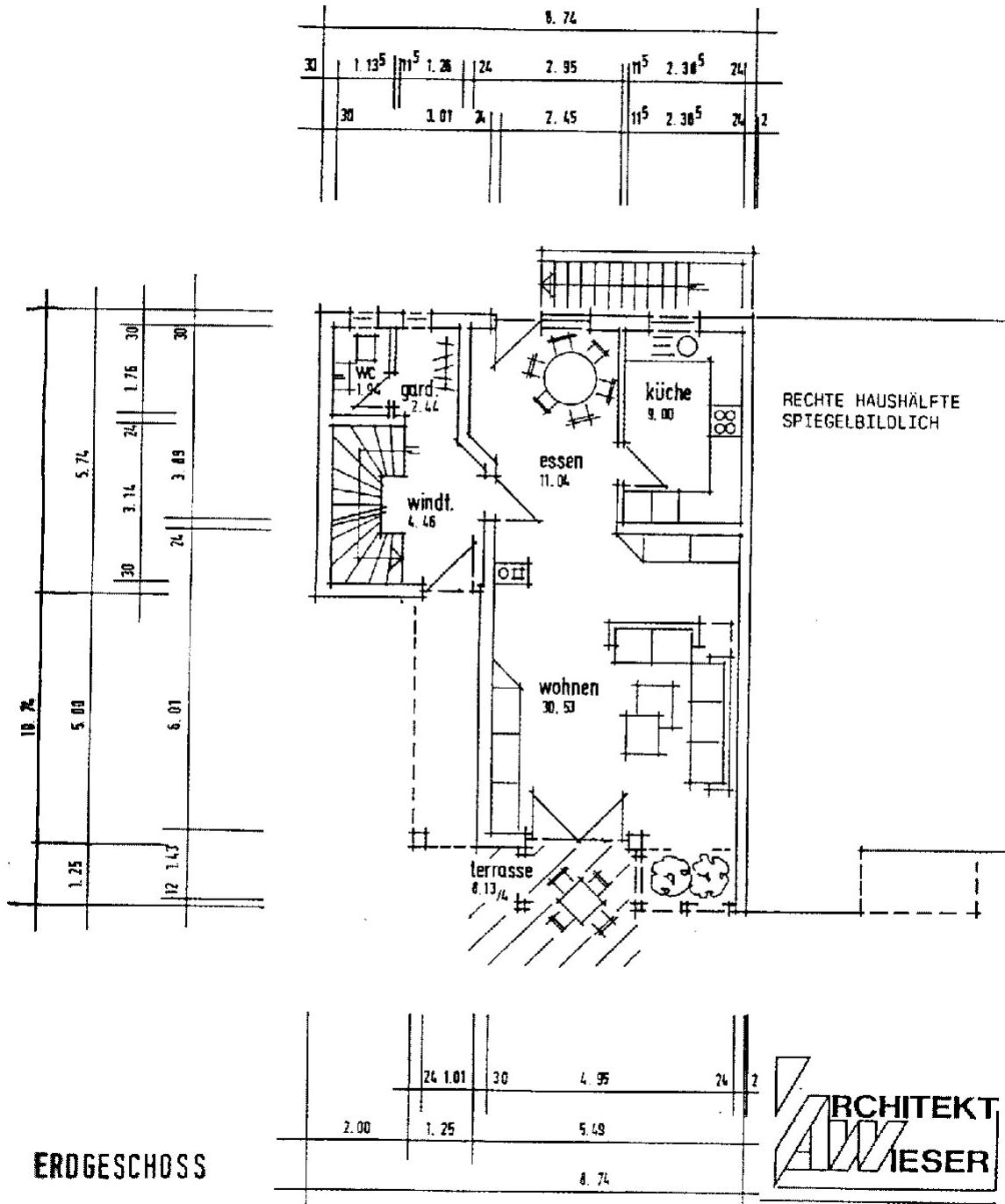
Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse

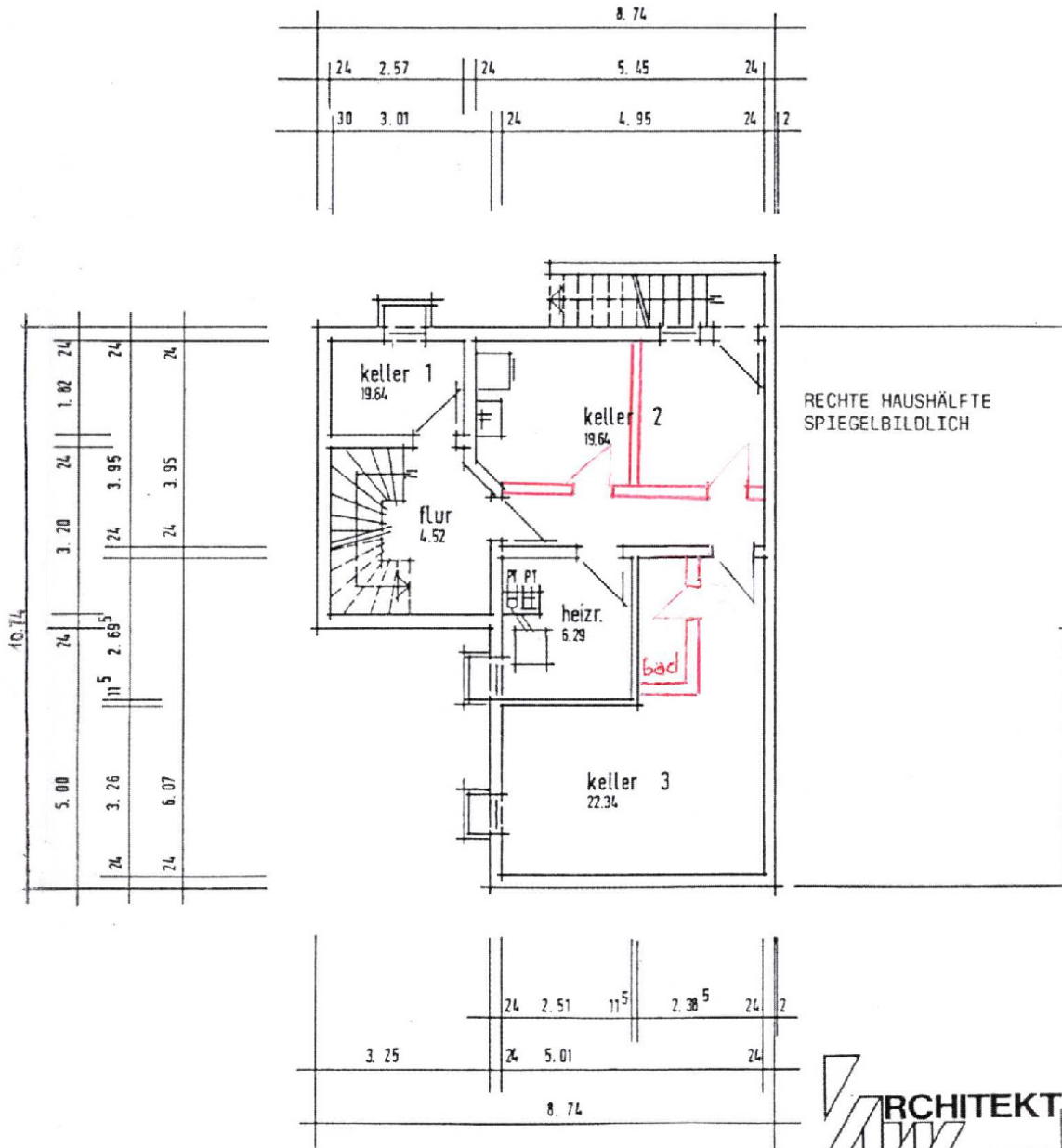
REI TENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT BDB
HINTER-HOFEN-STRASSE 4 B
D-7709 HILZINGEN 1

Exposé - Grundrisse

KETTENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



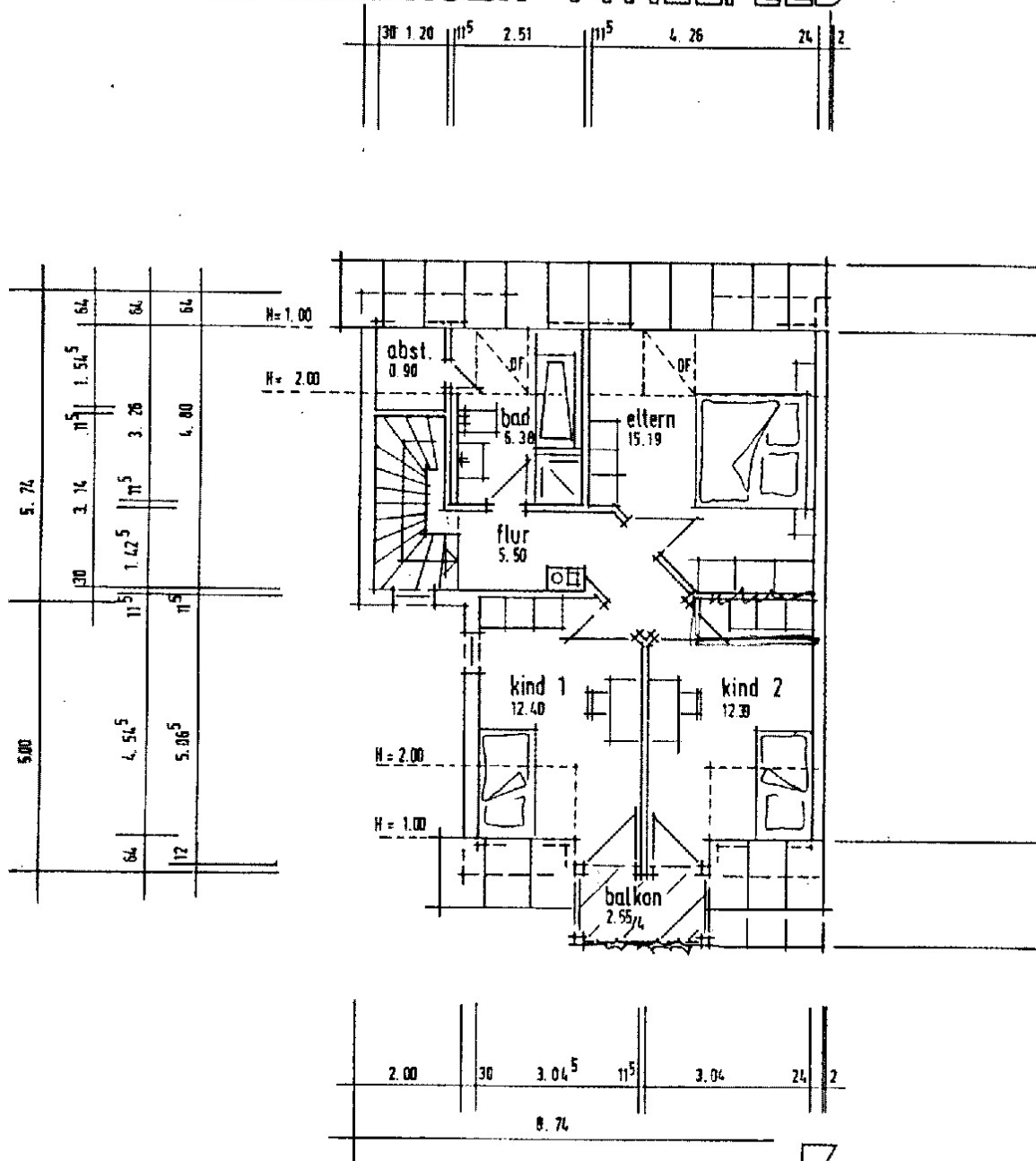
KELLER



DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT BDB
HINTER-HOFEN-STRASSE 4 B
D-7709 HILZINGEN 1

Exposé - Grundrisse

KETTENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



DACHGESCHOSS

ARCHITEKT
AW
WIESER

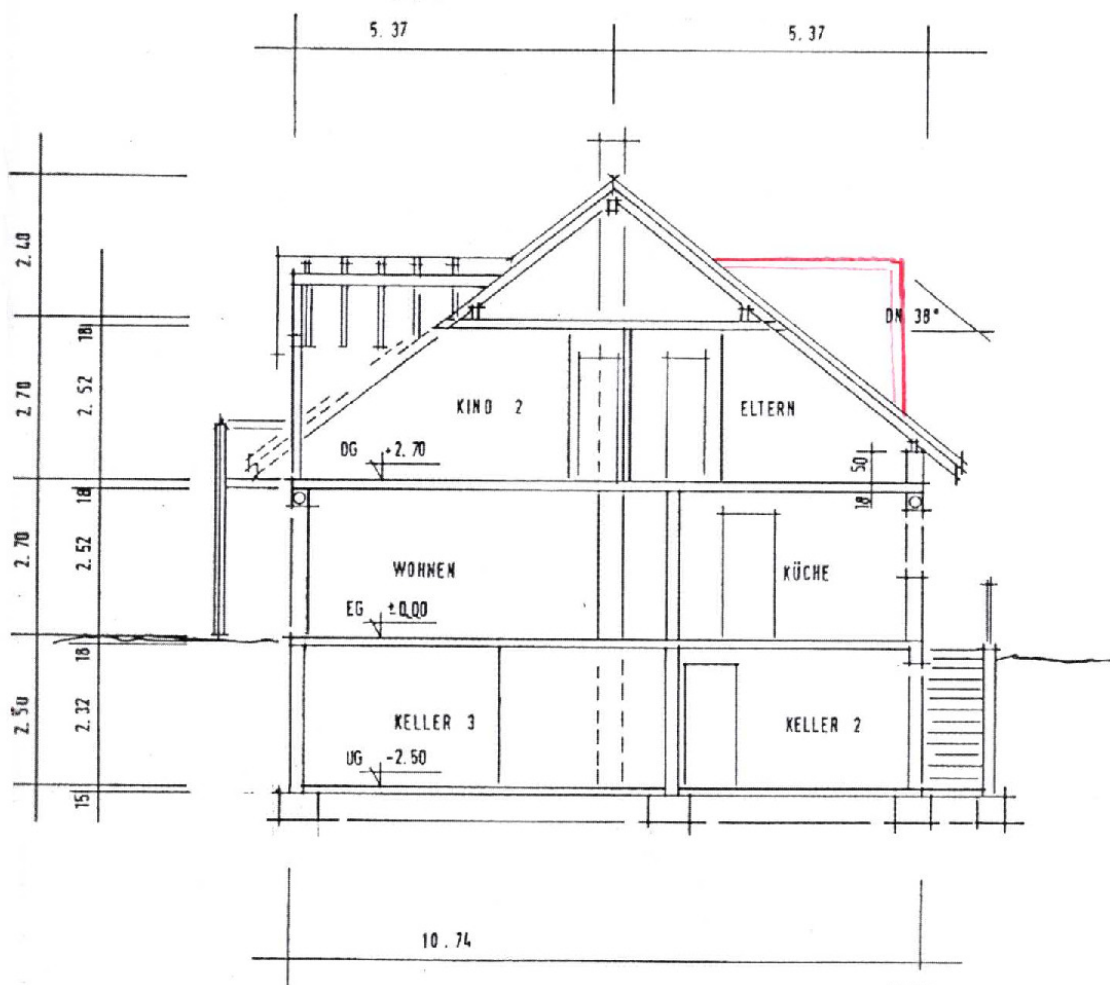
DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

KETTENHAUSGRUPPE C IN HILZINGEN-TWIELFELD



SCHNITT

ARCHITEKT
AW
WIESER

DIPL.-ING. (FH) ERWIN WIESER
FREIER ARCHITEKT BOB
HINTER-HOFEN-STRASSE 4 B
D-7709 HILZINGEN 1

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2026-006384849**

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes

Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

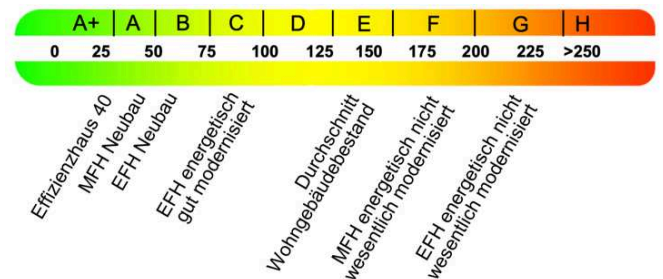
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸ :			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

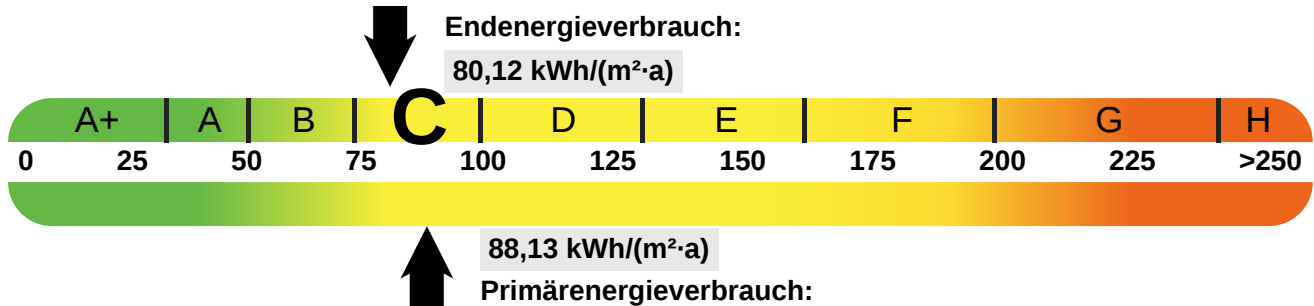
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2026-006384849**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **23,07** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

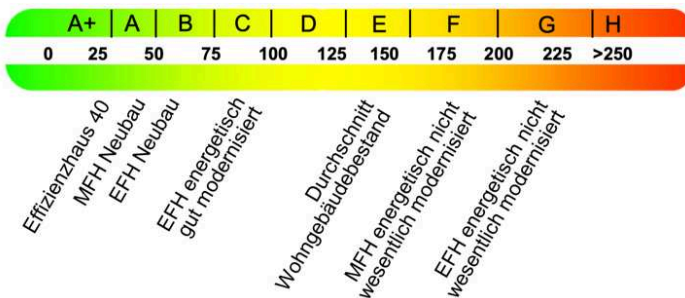
80,12 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
03.2023	02.2024	Erdgas	1,10	8.791,00	3.828,67	4.962,33	1,19
03.2024	03.2025	Erdgas	1,10	12.138,00	3.828,67	8.309,33	1,09
03.2025	03.2026	Erdgas	1,10	12.566,00	3.828,67	8.737,33	1,07

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus