

QUARTIER ALTES RATHAUS

EIGENTUMSWOHNUNGEN EXPOSÉ

DENKMAL



HILZINGEN

ALTES RATHAUS



ATTRAKTIVES WOHNEN

AM ALTEN RATHAUS

Umrahmt von den Hegaubergen, in der malerischen Landschaft zwischen Bodensee, Schwarzwald und Alpen liegt die Gemeinde Hilzingen. Etwa 8.900 Einwohner genießen hier eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Rund um das denkmalgeschützte und ortsbildprägende »Alte Rathaus« entsteht ein attraktives neues Quartier mit modernen Eigentumswohnungen.

Hilzingen ist eine Gemeinde im Landkreis Konstanz am Bodensee. Sie liegt im westlichen Hegau, etwa vier Kilometer von Singen entfernt, im Tal des Rohrbachs. Der Ort wird vom Mühlenbach durchflossen.

Durch die unmittelbare Nähe zu zahlreichen erhaltenen Festungen und die durch den geologischen Ursprung geprägte außergewöhnliche Topografie entsteht ein hoher Freizeit- und Erholungswert. Die Lage in Nachbarschaft zur Schweiz wird als Mischung aus süddeutscher Toskana und mystischem Zauberland bezeichnet.

Auf der Hauptstraße, dem Areal am »Alten Rathaus« in der Ortsmitte am frisch renaturierten Mühlenbach wächst das städtebauliche »Quartier altes Rathaus«. Auf dem Grundstück entsteht ein Neubauvorhaben mit elf Wohnungen und Tiefgaragen. Als Highlight wird das denkmalgeschützte »Alte Rathaus«, welches um 1856 erbaut wurde kernsaniert und in Wohnraum

umgenutzt. Hier entstehen elf beeindruckende Wohneinheiten mit Loft-Charakter. Diese werden in diesem Exposé angeboten.

Für viele Menschen sind Immobilien als Zuhause der wichtigste Bestandteil ihrer täglichen Umgebung – Orte, die einen wesentlichen Teil ihres Lebens beherbergen. Das erklärt auch im Hegau die fortwährend steigende Nachfrage nach Wohnraum. Um diesem Mangel entgegenzuwirken, erbaut und saniert die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH das »Quartier altes Rathaus«.

Mit diesem Exposé erhalten Sie die Möglichkeit, sich ein kleines Stück Hegau in Form von Immobilienbesitz als wertstabile Anlageform zu sichern.

Herzlich willkommen in Hilzingen!
Ihre KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Im Zuge der Werkplanung können Auflagen/Änderungen der Grundrisse durch die zuständigen Denkmalbehörde nicht ausgeschlossen werden.

Südansicht

DER HEGAU

BURGENLAND AM BODENSEE

Hegau hieß ein historischer Gau des Herzogtums Schwaben nordwestlich des Bodensees im Süden des heutigen Bundeslandes Baden-Württemberg, der zum ersten Mal im Jahre 787 in der latinisierten Form »in pago Egauinsse« erwähnt wurde. Heute bezeichnet man die jungmoräne Kernlandschaft des Gaus ohne die Anteile im heutigen Schweizer Kanton Schaffhausen als Hegau. Bekannt ist dieser vor allem für die vulkanisch geprägten Hegauer Kegelberge westlich der Stadt Singen.

Sensationelle Ausblicke in die Vulkanlandschaft und die Alpenkette, malerische Landschaften mit Ritterburgen sowie mittelalterlichen Stadtanlagen, der tosende Rheinflall bei Schaffhausen und bezaubernde Flusslandschaften in intakter Natur in Nähe zum vitalisierenden Bodensee – das ist der Hegau.

Im Herzen des Hegaus gelegen ist Singen nach der Kreisstadt Konstanz die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Die le-

hendige Kulturhauptstadt am Fuße des Hohentwiel ist zugleich Wirtschafts-, Einkaufs- und Kulturzentrum. Vielfältige Geschäfte und gemütliche Cafés und internationale Restaurants laden in attraktiven Passagen in der Stadt zum Bummeln und Flanieren ein. Singen bietet auch ein hervorragendes Kulturangebot von den kulturellen Einrichtungen über zahlreiche Veranstaltungen bis hin zu Erlebnispfaden.

Auch für herrliche Trauben und ausgezeichnete Weine ist die Region schon längst bekannt. So ist Deutschlands höchstgelegener Weinberg im Hegau am Hohentwiel zu finden. Das Blauburgunderland bei Schaffhausen ist das bedeutendste zusammenhängende Rebbauggebiet der Deutschschweiz. Und so liegt es nahe, dass die Vulkanberge des Hegaus zu erlebnisreichen Aufenthalten rund um das Thema Wein und Natur einladen.



MISCHUNG AUS
SÜDDEUTSCHER TOSKANA
UND MYSTISCHEM
ZAUBERLAND



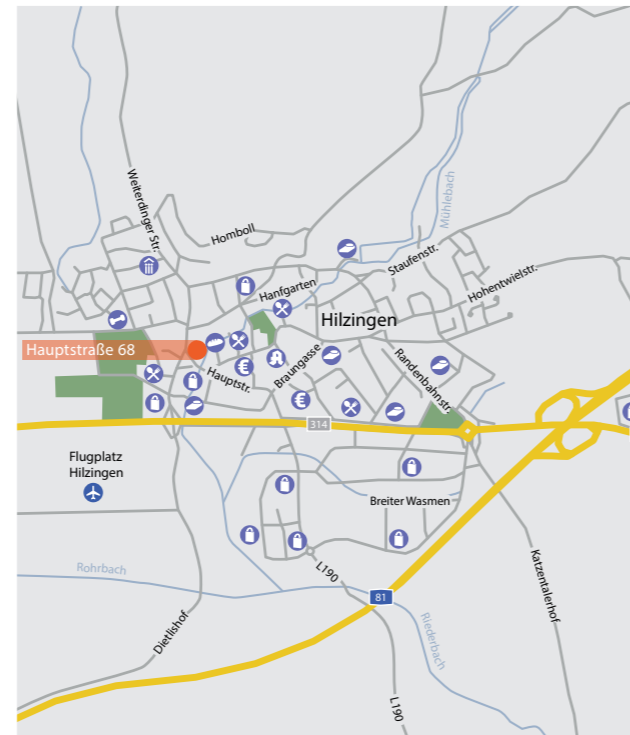
HILZINGEN IM HEGAU

Hilzingen ist eine Gemeinde im Landkreis Konstanz und liegt in einer Entfernung von 25 Autominuten von Konstanz, 5 Autominuten von Singen und circa 14 Kilometer von Radolfzell am Bodensee. Knapp 8.900 Einwohner genießen hier eine hohe Wohnqualität. Ein reges kulturelles und sportliches Vereinsleben spricht für die intakte Ortsgemeinschaft. Ein hoher Freizeitwert entsteht durch die wunderschöne Hegaulandschaft, einen geräumigen Schlosspark, ein beheiztes Schwimmbad und attraktive Sportstätten für jedermann. Hilzingen ist ein bewährter und innovativer Gewerbestandort mit direktem Anschluss an die Autobahn A81 und die B314 mit moderner, gut ausgebauter Infrastruktur, die individuell auf Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe abgestimmt ist.



Lagevorteile auf einen Blick:

- Lage im Herzen Hilzingsens am Mühlenbach
- unmittelbare Nähe zum Schlosspark, Café Schlosspark und Freibad
- Edeka und weitere fußläufig erreichbare Supermärkte
- ÖPNV-Anbindung über den Verkehrsverbund Hegau-Bodensee
- Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte
- Kindergärten, örtliche Grundschulen, weiterführende Schulen
- Gymnasien in Singen (ca. 5 Autominuten)
- Segelflugplatz Hilzingen
- direkter Anschluss an die Autobahn A81 und die B314

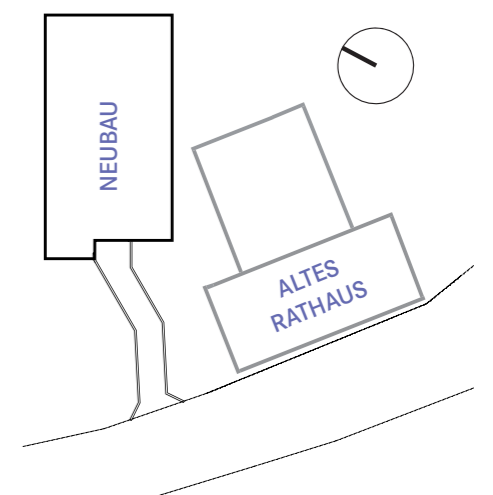


HILZINGEN ZÄHLT ZU DEN
GEFRAGTEN
WOHNLAGEN IM HEGAU

DAS OBJEKT IM DETAIL



ALTBAU



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten



MODERNES WOHNEN IN HISTORISCHEM QUARTIER

Hilzingen ist eine begehrte Wohngemeinde. Hier entsteht rund um das denkmalgeschützte Alte Rathaus am frisch renaturierten Mühlbach ein attraktives neues kleines Quartier. Bei den in diesem Exposé dargestellten elf Eigentumswohnungen handelt es sich um die Sanierung des „alten Rathaus“. Das alte Rathaus wird nach den Sanierungsmaßnahmen weitgehend sein jetziges Äußeres beibehalten und zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut.

Das Denkmal besteht aus drei Etagen mit insgesamt elf Wohnungen. Der Charakter des denkmalgeschützten Kulturguts wird dem Ortskern erhalten bleiben

Das Gebäude präsentiert einen gelungenen Mix aus 2- und 4 Zimmer-Wohnungen verteilt auf 3 Etagen. Das Gebäude verfügt über einen repräsentativen Treppenhauseingang. Den Wohnungen wird ein großzügiger Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung gestellt.

Im Untergeschoss des Neubaus sind dem Objekt TG-Plätze zugeordnet. Weitere PKW-Außenstellplätze befinden sich auf dem Baugrundstück.

Das Wohnhaus erfüllt mit seiner energetischen Bauweise die hohen Standards des zum 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes.

Auf einen Blick:

- 2- bis 4-Raum-Wohnungen
- Loft-Charakter
- kompakte Wohnflächen: 72 bis 124 m²
- Balkone, Terrassen oder Loggia
- Bad mit Bodentiefen Duschen oder Badewanne
- zeitlose Wand- und Bodenbeläge in allen Räumen
- Ausstattung von deutschen Markenherstellern
- Tiefgarage / Außenstellplätze
- Attraktive Steuervorteile durch Denkmal- AfA §7i EStG
- KfW-Förderdarlehen mit Tilgungszuschuss



EG 2-RAUM-WOHNUNG

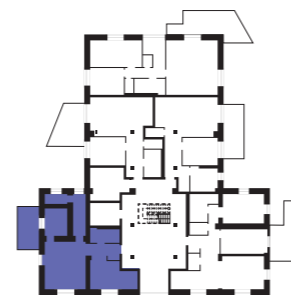


Wohnung 1

Wohnen	27,32 m ²
Kochen/Essen	17,24 m ²
Schlafen	8,84 m ²
Ankleide	7,91 m ²
Bad	5,78 m ²
Flur	6,09 m ²
Terrasse (A=1/2)	6,00 m ²

Wohnfläche 82,26 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG 2-RAUM-WOHNUNG

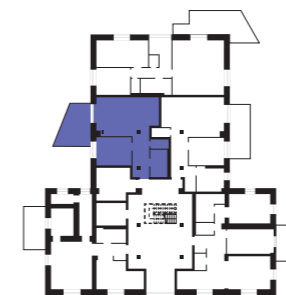


Wohnung 2

Wohnen/Kochen/Essen	33,14 m ²
Schlafen	13,57 m ²
Bad	6,08 m ²
Abst.	2,31 m ²
Diele	9,56 m ²
Terrasse (A=1/2)	7,23 m ²

Wohnfläche 71,89 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
3-RAUM-WOHNUNG

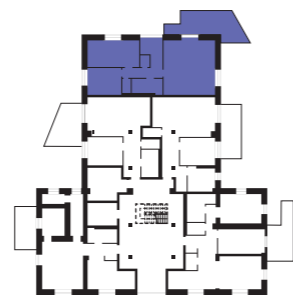


Wohnung 3

Wohnen/Essen/Kochen	38,94 m ²
Schlafen	19,37 m ²
Kind	12,34 m ²
Bad	5,98 m ²
WC	1,64 m ²
Abst.	1,61 m ²
Diele	7,61 m ²
WF./Gard	5,18 m ²
Terrasse (A=1/2)	10,86 m ²

Wohnfläche 103,53 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
2-RAUM-WOHNUNG

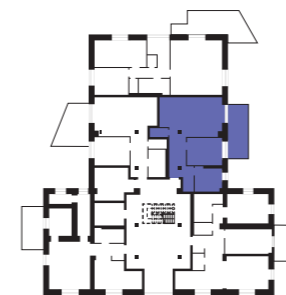


Wohnung 4

Wohnen/Kochen/Essen	33,51 m ²
Schlafen	13,36 m ²
Bad	9,15 m ²
Abst.	2,31 m ²
Diele	12,83 m ²
Terrasse (A=1/2)	6,23 m ²

Wohnfläche 77,49 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
3-RAUM-WOHNUNG



Wohnung 5

Wohnen/Essen	31,06 m ²
Kochen	7,62 m ²
Schlafen	17,33 m ²
Kind	15,41 m ²
Bad	8,05 m ²
WC	2,83 m ²
Abst.	2,46 m ²
Flur	10,06 m ²
Terrasse (A=1/2)	8,38 m ²

Wohnfläche 103,20 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG
3-RAUM-WOHNUNG

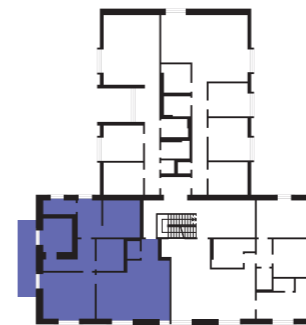


Wohnung 6

Wohnen	36,51 m ²
Kochen/Essen	23,15 m ²
Schlafen	12,68 m ²
Arbeiten	8,44 m ²
Abst.	4,39 m ²
Kind	10,20 m ²
Bad	7,93 m ²
WC	2,09 m ²
Flur	8,67 m ²
Diele	3,25 m ²
Balkon (A=1/2)	6,50 m ²

Wohnfläche 123,81 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG
3-RAUM-WOHNUNG



Wohnung 7

Wohnen/Essen/Kochen	34,87 m ²
Schlafen	13,42 m ²
Kind	10,45 m ²
Du/WC	4,68 m ²
Bad	4,67 m ²
Abst.	1,82 m ²
Flur	18,12 m ²
Loggia (A=1/2)	5,55 m ²

Wohnfläche 93,58 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG
4-RAUM-WOHNUNG



Wohnung 8

Wohnen/Essen/Kochen	47,53 m ²
Kind 1	12,47 m ²
Schlafen	15,70 m ²
Kind 2	10,45 m ²
Bad	7,34 m ²
Du/WC	4,98 m ²
Abst.	1,67 m ²
Flur	15,71 m ²
Balkon (A=1/2)	7,50 m ²

Wohnfläche 123,35 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG 3-RAUM-WOHNUNG

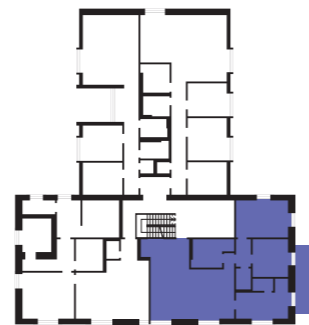


Wohnung 9

Wohnen/Essen	44,90 m ²
Kochen	15,16 m ²
Schlafen	18,35 m ²
Kind	12,85 m ²
Bad	9,25 m ²
WC	3,04 m ²
Flur	3,91 m ²
Abst.	2,39 m ²
Flur/Gard.	8,40 m ²
Balkon (A=1/2)	6,50 m ²

Wohnfläche 124,75 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

OG 4-RAUM-WOHNUNG

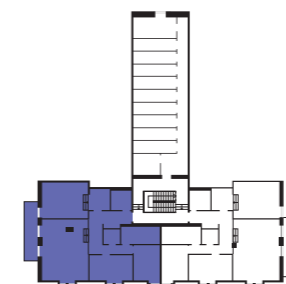


Wohnung 10

Wohnen/Essen/Kochen	34,11 m ²
Schlafen	18,45 m ²
Ankleide	4,96 m ²
Kind 1	11,65 m ²
Kind 2	10,59 m ²
Bad	8,05 m ²
Abst.	2,85 m ²
Du/WC	4,48 m ²
Flur	8,49 m ²
Diele	7,28 m ²
Balkon (A=1/2)	6,50 m ²

Wohnfläche 117,41 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

DG 4-RAUM-WOHNUNG

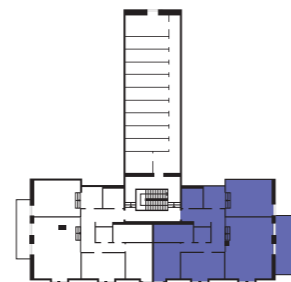


Wohnung 11

Wohnen/Essen/Kochen	34,17 m ²
Schlafen	18,41 m ²
Ankleide	5,07 m ²
Kind 1	11,68 m ²
Kind 2	10,50 m ²
Bad	8,05 m ²
Abst.	2,85 m ²
Du/WC	4,48 m ²
Flur	8,46 m ²
Diele	7,34 m ²
Balkon (A=1/2)	6,50 m ²

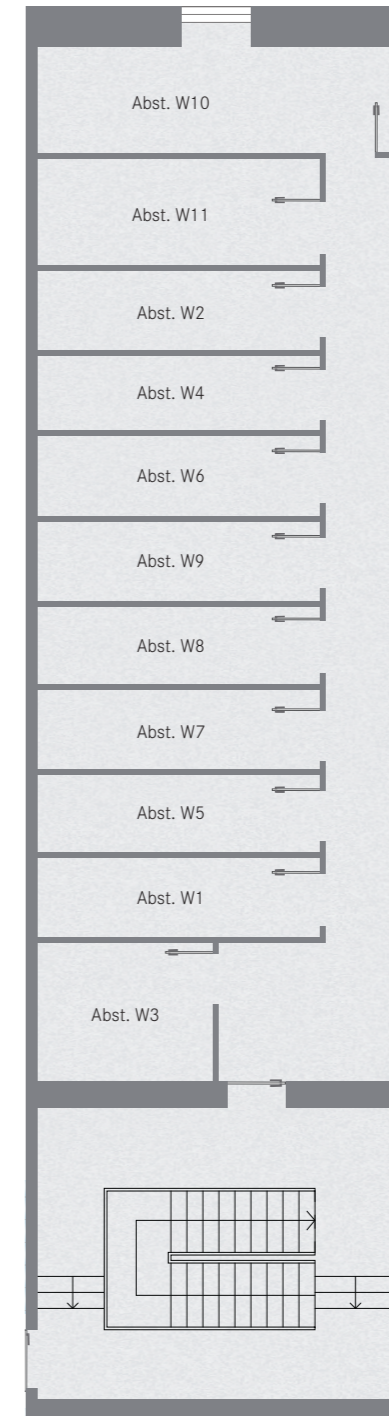
Wohnfläche 117,51 m²

Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.



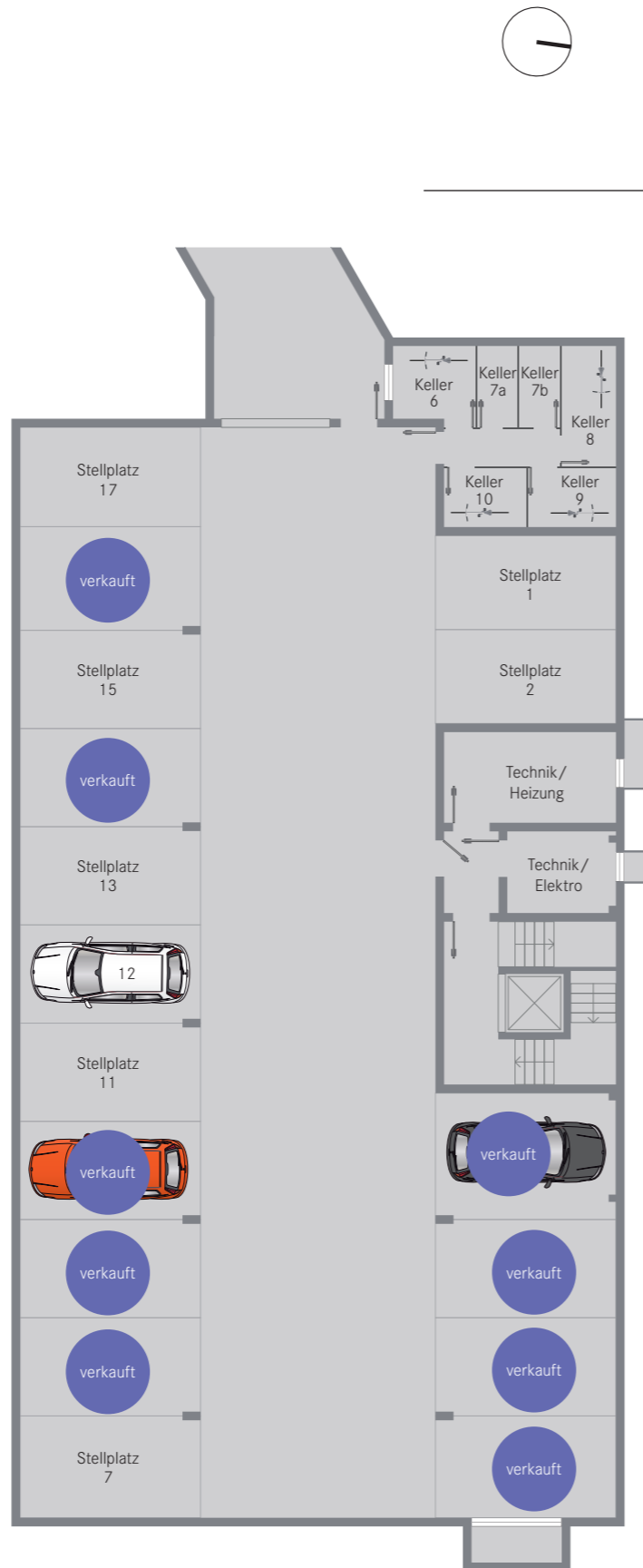
Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

DG Abstellräume



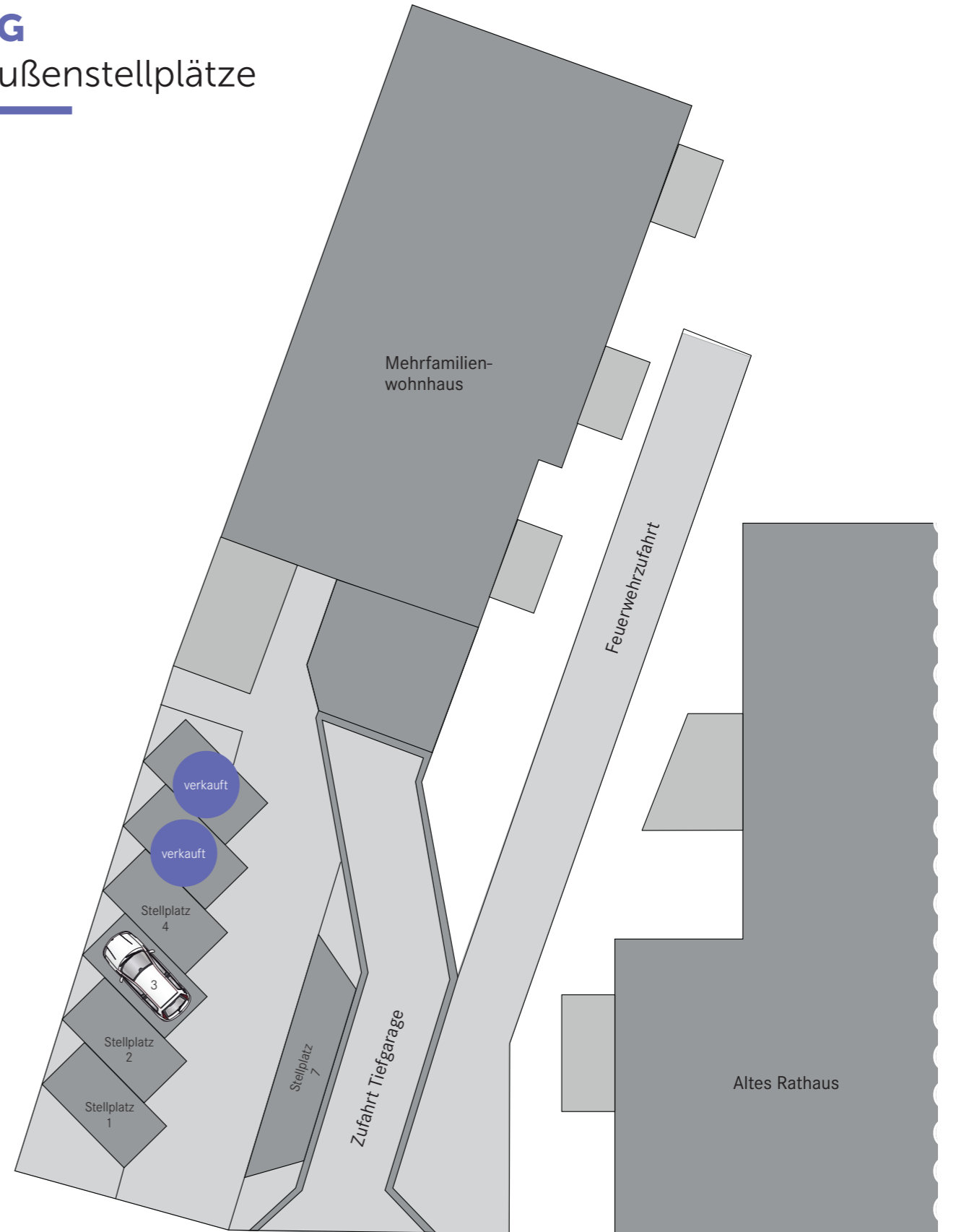
Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

UG Tiefgarage



Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
 Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.
 Dieser Grundriss ist im Vergleich zu den anderen
 abgebildeten Wohnungsgrundrissen verkleinert dargestellt.

EG Außenstellplätze



Unverbindliche Illustration – Abweichung in der Ausführung vorbehalten

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sanierung und Modernisierung „ehemaliges Rathaus“ Hilzingen
Hauptstraße 68, 78247 Hilzingen

Bei dem Objekt „ehemaliges Rathaus“ handelt es sich um ein um ca. 1856/1857 errichtetes Gebäude, das nunmehr in Verbindung mit dem benachbarten Neubau zu 11 modernen und individuellen Wohnungen umgebaut werden soll. Das ehemalige Rathaus ist im Rahmen der Erfassung durch die untere Denkmalschutzbehörde als Denkmal ausgewiesen. Es wird unter besonderer Beachtung der Auflagen und weitgehender Erhaltung der Substanz saniert und modernisiert. Das Gebäude wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden alle aufgedeckten Schadstellen beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Sanierungskonzept:

Folgende Teile der vorhandenen Bausubstanz bleiben weitestgehend nach Absprache mit dem Denkmalamt unverändert:

- alle Außenwände des Gebäudes
- Wohnungstrenn- bzw. Innenwände, soweit diese der neuen Grundkonzeption entsprechen.
- alle konstruktiv relevanten Bauteile wie Stützen, Deckenkonstruktionen, Dachkonstruktionen
- alle bauhistorisch relevanten Bauteile wie Stützen, Dachkonstruktionen, Türstöcke und Türen, teilweise Fensterelemente

Die Grundrisse werden entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen neugestaltet. Das Dachgeschoss wird komplett erneuert. Alle Angaben werden zum einen der verbleibenden Altbausubstanz und zum anderen den durchzuführenden Sanierungsarbeiten zugeordnet. Sollte ein vorhandenes Bauteil in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht näher beschrieben sein, so gehört es zur vorhandenen Altbausubstanz.

Allgemeines

Die vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse, wie Wasser, Strom, Gas, Abwasser- und Regenentwässerung werden geprüft und bei Notwendigkeit erneuert, ergänzt

bzw. instandgesetzt. Dies umfasst ebenso die Anschlüsse für den Empfang von TV und Telefon. Bei dem Objekt handelt es sich um ein zu sanierendes Gebäude, bei dem die Altbausubstanz im Wesentlichen erhalten bleiben muss und die Forderungen des Bauaufsichtsamtes des Landratsamtes Konstanz sowie der Denkmalschutzbehörde berücksichtigt werden müssen. Hieraus ergeben sich, bautechnisch bedingte Abweichungen in den geltenden Brand-, Wärme-, und Schallschutznormen. Sollte sich aus dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nichts anderes ergeben, wird für die geltenden Normen und Vorschriften jeweils der Mindeststandard angesetzt.

Rohbau

Soweit tragende Wandteile saniert oder verändert werden, erfolgt dies durch Ziegelmauerwerk entsprechend den statischen Vorgaben. Neue nichttragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände (Leichtbauweise) ausgeführt. Die Gipskarton (GK) – Ständerwände werden gespachtelt, alle sonstigen neuen Wände erhalten – soweit erforderlich – einen einlagigen Innenputz. Das erdberührende Mauerwerk wird, wenn notwendig, freigelegt, verputzt und mittels eines Abdichtungssystems geschützt. Eine horizontale Abdichtung wird bei Bedarf mittels Injektage durchgeführt. Die Feuchtigkeit an den Wänden wird sich nach den durchgeführten Abdichtungsarbeiten reduzieren. Zu erhaltene Holzbalkendecken werden fachgerecht saniert. Soweit diese Deckenkonstruktionen im Bestand bleiben bzw. instandgesetzt werden müssen, sind heutige Normen und Vorschriften nicht voll erfüllbar.

Fassade

Die gesamte Fassade wird nach historischem Vorbild fachgerecht instandgesetzt, fehlende Steine werden ersetzt. Die farbige Gestaltung der Fassaden erfolgt nach Absprachen mit dem Bauaufsichts- sowie der unteren Denkmalschutzbehörde.

Dachaufbau

Der vorhandene Dachstuhl wird entsprechend dem restaurato-

rischen Gutachten fachgerecht ergänzt und instandgesetzt. Die Dachdeckung erfolgt nach historischem Vorbild, die Farb- und Materialgebung erfolgt nach Absprachen mit der Baubehörde bzw. der unteren Denkmalbehörde.

Deckenaufbau

Alle notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von Holzbauteilen werden entsprechend des Holzgutachtens durchgeführt. Zu erhaltene Holzbalkendecken werden fachgerecht saniert. Soweit diese Deckenkonstruktionen im Bestand bleiben bzw. instandgesetzt werden müssen, sind heutige Normen und Vorschriften nicht erfüllbar.

Innenputz/Kellertrennwände/Trockenbauarbeiten

Alle schadhafte Putzstellen der Innenwände werden entfernt und erneuert. Es wird darauf hingewiesen, dass lotgerechtes Verputzen der Innenwände auf Grund des Altbestandes teilweise nicht möglich ist. Für alle neu entstehenden Balkone werden die Brüstungen der angrenzenden Fenster abgebrochen. Es wird darauf hingewiesen, dass es an Neuputzflächen zu feinen Rissbildungen kommen kann. Für derartige Risse wird nicht gehaftet. Nicht tragende neue Wände werden als Trockenbau-Ständerwände (GK-Wände) ausgeführt. In den Wohnungen der Etagen mit Holzbalkendecken werden GK-Wände (Metallständer, beidseitig doppelt beplankt, mit Dämmung), vorge richtet für Tapezierung bzw. Fliesen, eingebaut. Des Weiteren werden Leichtbaukonstruktionen zur Verkofferung von Leitungen und Sanitäreinbauelementen verwendet. Bestehende Wohnungstrennwände werden bei Erfordernis zusätzlich mit einer schalldämmenden Vorsatzschale versehen. Die Vorsatzschale führt nicht zur Einhaltung heute bestehender Normen und Vorschriften. Bei den vorgenannten GK-Wänden und Putzflächen kann es an den Übergangsstellen (Wand / Decke) zu kleineren feinen Rissbildungen (Haarrisse) kommen. Für derartige Risse wird nicht gehaftet.

Fenster

Die vorhandenen Fenster werden fachgerecht demontiert und entsorgt, teilweise noch vorhandene historische Fensterelemente werden nach Vorgabe der unteren Denkmalbehörde saniert. Sämtliche neu herzustellenden Fenster und Türelemente werden nach historischer Vorlage und in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde montiert. Die Farbgebung wird innen und außen einheitlich nach den Vorgaben des restauratorischen Gutachtens gestaltet. Die neuen Fensterelemente werden mit einer Isolierverglasung entsprechend EnEV ausgestattet, historisch zu erhaltende Fensterelemente erhalten ein zusätzlich ein energetisch wirksames Fensterelement in 2. Ebene. Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt.

Türen und Beschläge

Die Hauseingangstür sowie die Wohnungseingangs- und Innentüren werden entsprechend den historischen Befundunter-

suchungen neu hergestellt bzw. aufgearbeitet. Die Wohnungsinnentüren werden als einflügelige Türen aus Holzwerkstoffen (Türblatt: Röhrenspan mit Decklagen und Massivholzeinleimer) mit weißer Oberfläche ausgeführt. Alle Türen erhalten Drückergarnituren mit Buntbartschloss. Die Badtüren werden mit einer Badgarnitur ausgestattet. Sämtliche neue Fensterelemente werden als Einhand-Drehkippbeschläge versehen. Die Türen der Technikräume werden nach Notwendigkeit als feuerhemmende Stahltüren ausgeführt, diese Türen erhalten Kunststoff-Beschläge in schwarz und teilweise PZ-Schlösser. Die Ausbildung aller Funktionstüren erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften in funktionsorientiertem Standard. Mögliche Höhenunterschiede vom Treppenhaus in die Wohnungen werden durch Massivholzschwelle ausgeglichen.

Metallbau, Balkone

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss (außer Wohnung 7) erhalten alle Wohnungen einen Balkon aus einem Holzfaserzementplatte oder einer Stahlkonstruktion mit Stahlwanne o. ä als tragende Konstruktion und Entwässerungsebene, sowie einer verzinkten Stahlkonstruktion mit farbbehandelter Oberfläche. Die Balkonoberfläche besteht entweder aus einer Oberflächenbeschichtung aus Kunstharz mit Chipeinstreuung auf der Holzfaserzementplatte oder aus einem aufgeständerten gerillten Terrassenbohlenbelag aus Holz auf der Stahlwanne. Die darunterliegende Entwässerungsebene wird an das Regenfallrohr angebunden oder über Speier entwässert. Sollten Absturzsicherungen in den Fensterlaibungen notwendig sein, werden diese als Stahlflachprofile mit farbbehandelter Oberfläche hergestellt. Die Gestaltung der Balkone wird nach Wahl des Architekten und den Absprachen mit dem Denkmalschutzamt ausgeführt. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen mit Betonplatten oder Sandsteinplatten sowie die 7 eine innenliegende Loggia mit Betonplatten oder Sandsteinplatten

Sanitärinstallation

Die Ausführung und Dimensionierung der Sanitärinstallation erfolgt nach der Planung und Berechnungen der Fachingenieure. Das Gebäude wird an ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem und die notwendigen Revisionsschächte gemäß Entwässerungsplanung an das öffentliche Netz angeschlossen. Warm- und Kaltwasserverbrauch werden mit Wasserzählern in jeder Wohnung ermittelt. Die Messeinrichtungen selbst werden vom Wohnungskäufer bei einem Serviceunternehmen gemietet. In den Küchen wird die Installation der Wasser- und Abwasserleitungen teilweise auf der Wand zu den vorgesehenen Übergabepunkten geführt.

Im Gartenbereich wird für die allgemeine Nutzung ein absperrbarer und frostsicherer Gartenwasseranschluss hergestellt.

Sanitäröbekte

Als Sanitäröbekte sind deutsche Markenfabrikate in der Farbe Weiß vorgesehen. Die Einrichtung und Anzahl erfolgt entsprechend der Grundrisspläne. Die Sanitäröbekte bestehen in der Regel aus dem Hausprogramm „Diana“ der Fa. FX Ruch, Singen o. ä.

- Waschtisch verchromt mit Einhebelmischbatterie
- Einbaubadewanne mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenarmatur und Brause und/oder
- Dusche als Duschelement bodengleich, wenn baulich möglich, Ablaufgarnitur, Duscharmatur mit Brause und Wandstange, Duschtüren und Duschtabtrennungen bestehen aus silberfarbenen Aluminiumprofilen mit Acrylglasfüllung
- Wand-Tiefspül-WC mit Sitz Oberfläche weiß, mit Spülrand o. ä.

Die Armaturen bestehen aus Waschtischarmatur, Einhandmischer, Oberfläche verchromt, Wannenarmatur mit Einlauf am Überlauf, Einhandmischer, Wandstange mit Handbrause, Oberfläche verchromt.

Das Zubehör besteht aus Handtuchhalter und Papierrollenhalter, Oberfläche verchromt, Modell EMCO System 2 o. ä.

- Handtuchheizkörper, Arbonia Bagnolino 50 o. ä..

Waschmaschinenanschluss:

- der Stellplatz für die Waschmaschine befindet sich im Bad und wird mit einem Unterputz-Sifon mit Geräteventil ausgeführt.

Küchenanschluss:

- Abwasseranschluss, Eckventil für Warmwasser, Kombi-Eckventil für Kaltwasser, teilweise auf Putz

Alle aufgeführten Produkte und Ausstattungen können vom Bauträger durch mindestens gleichwertige Elemente ersetzt werden.

Heizung

Im Heizungsraum wird eine Hybrid-Heizung bestehend aus Gas-Brennwertkessel mit Luft-Wasser Wärmepumpe mit Pufferspeicher als Zentralheizung der Firma Buderus oder vergleichbarer Qualität eingebaut. Die Heizungsanlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung lt. DIN ausgelegt. Die Wohnungen erhalten Wohnungsstationen mit dezentraler Warmwasseraufbereitung und Fußbodenheizungsverteiler.

Die Wohnräume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung der Temperatur erfolgt raumweise mittels Raumthermostat. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper (weiß endlackiert).

Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt mit einem Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtung selbst in jeder Wohnung wird bei einem Serviceunternehmen gemietet.

Elektroinstallation

Die Installation erfolgt lt. VDE-Vorschriften und entsprechend den Auflagen und technischen Bestimmungen des lokalen Versorgungsunternehmens. Im Technikraum im Erdgeschoss befindet sich die Hauptverteilung mit Stromzählern und in den Wohnungen je eine Unterverteilung. Der Hausanschluss des Gebäudes wird geprüft und ggf. erneuert. Die Elektroinstallation wird ab Hausanschlusskasten komplett erneuert.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nicht sichtbar (Unterputz, in den Fußböden, Zwischendecken oder Trockenwänden) verlegt. Die Entlüftung der innenliegenden WCs erfolgt mit feuchtegeführten und zeitgesteuerten Abluftelementen. Die Zuluftnachströmung erfolgt über Nachströmelemente in den Fenstern. Weiterhin erfolgt eine ständige Grundentlüftung infolge der Anforderungen an den hygienischen Luftwechsel.

Im Technikräumen erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz. In den Wohnungen werden Unterputz -Installationsgeräte von BUSCH JÄGER oder Gira in weiß (oder gleichwertig) verwendet. Die Wohnungen erhalten einen Ausstattungsgrad in Anlehnung an die geltenden DIN - Vorschriften für Wohngebäude.

Wohnzimmer

- 1 Deckenleuchtauslass
- 2 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen neben der Multimediadose
- 2 Einfachsteckdosen (diese entfallen bei offenen Küchen)

Schlafzimmer

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Doppelsteckdosen neben der Multimediadose
- 2 Einfachsteckdosen jeweils rechts- bzw. links neben dem Doppelbett

Flur

- 2 Deckenleuchtauslässe (je nach Bedarf)
- 3 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Doppelsteckdosen neben der Multimediadose

Kinderzimmer

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Multimediadose für Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang
- 1 Dreifachsteckdosen neben der Multimediadose
- 2 Einfachsteckdosen nach Einrichtungsplan

Küche

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Schalter für Beleuchtung über Arbeitsbereich
- 1 Steckdose für Dunstabzug (über Herd)
- 3 Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
- 2 Einfachsteckdosen für Kühlschrank und Geschirrspüler

Bad

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Wandauslass über Spiegel, separat geschaltet
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn Stellplatz vorgesehen ist)

WC

- 1 Deckenleuchtauslass
- 1 Einfachsteckdose

Balkon/Terrasse

- Wandlampe
- 1 Einfachsteckdose

Bodenabteile

- Wandlampe als Gitterarmatur
- 1 Einfachsteckdose

Trockenraum / Technikraum

- Leuchtstofflampen

Treppenhaus

- Wandleuchten

Die Wohnungen erhalten eine Klingel- und Gegensprechanlage, Fabrikat Ritto oder gleichwertig. Eine Blitzschutzanlage wird montiert. Das Gebäude erhält eine abschließbare Außensteckdose im Hof. Ausgehend vom zentralen Anschlusspunkt wird in jede Wohnung eine sternenförmige CAT-7 Verkabelung mit Blinddosen in den Räumen und einem Multimediaverteiler (ohne Einbauten) im Flur zur Vorbereitung für ein Heimnetzwerk eingebaut. Die technische Ausstattung für den Kabelempfang oder ggf. eine Antennenanlage gehört nicht zum Lieferumfang. Rauchmelder werden entsprechend der Landesbauordnung in allen notwendigen Räumen durch ein Serviceunternehmen angemietet, installiert und gewartet.

Fliesenarbeiten/Bodenbeläge

Die Bäder in den Wohnungen werden im Bereich der Sanitärgegenstände nutzungsspezifisch, großformatig und zeitgemäß gefliest, die Böden werden ebenfalls in großformatigen Feinsteinzeugfliesen zeitgemäß gefliest. Die Fliesenarbeiten werden im Bereich der Duschen und Badewannen ausgeführt. Auf allen Böden der Bäder werden zu den Wandfliesen passende Bodenfliesen verlegt. Alle Fliesen können aus einer Mustervorlage gewählt werden. Preisklasse des Materials - Listenpreis 35 Euro. inkl. MwSt./m².

Alle Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit einem fußbodenheizungsgerechten Fertigparkett (12-15 mm Gesamtstärke) in geölter Eiche nach Mustervorlage bzw. einem Dielenboden nach historischer Vorlage verlegt. Die parkettverlegten Räume erhalten weiße Sockelleisten. Alternativ können auch Feinsteinzeugfliesen bemustert werden.

Das Treppenhaus und die allgemeinen Bereiche werden verputzt oder verspachtelt und erhalten einen Anstrich entsprechend dem restauratorischen Gutachten. Die Treppe und das Treppengeländer wird in Stahl mit einer farbbeschichteten Oberfläche ausgeführt, die Treppenstufen und Podeste erhalten einen Naturstein- oder Holzbelag.

Die Funktionsräume erhalten ggf. einen Estrichfußboden mit Funktionsanstrich.

Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen und im Treppenhaus werden nach dem Putzer auf die Oberflächenqualität Q3 gespachtelt, erhalten einen rissüberbrückenden Malervlies und werden mit Silikatfarbe weiß oder leicht getönt gestrichen.

Außenanlagen

Hofflächen und Grünflächen werden entsprechend dem Detailplan (Außenanlagen) ausgeführt.

Sonstiges

1. Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut.
2. Die Gegensprechanlage wird neben der Haustür angebracht.
3. Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragen- oder Außenstellplatz im Quartier Neubauvorhaben „altes Rathaus Hilzingen“.
4. Die Errichtungsmaße z.B. für Küchenmöbel sind am Bau nach Aufbringen des Innenputzes bzw. der Fliesen zu nehmen.
5. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind keine geschuldete Leistung, soweit diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Technische

Änderungen, welche sich im Ganzen nicht wert- oder gebrauchsmindernd auswirken, sowie Änderungen, welche durch heute noch nicht bekannte behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben vorbehalten.

6. Konstruktionsbedingt können bei den Holzbalkendecken eventuell Schwingungen auftreten, welche jedoch die Tragfähigkeit nicht beeinflussen.

7. Die Schwellenaustrittshöhe zum Balkon wird möglicherweise aus konstruktiven Gründen niedriger als in den einschlägigen DIN-Bestimmungen vorgegeben ausgeführt.

8. Durch die Sanierungsarbeiten wird der Schall- und Wärmeschutz erheblich verbessert. Die Einhaltung der einschlägigen DIN-Bestimmungen ist jedoch konstruktionsbedingt und altbautypisch nicht in allen Fällen möglich, insbesondere beim Schall- und Wärmeschutz. Dies stellt keinen Mangel dar.

Schlussbemerkung

Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasser u.ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens wirtschaftlich sinnvoll oder zweckmäßig sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten, ohne dass hieraus Ansprüche hergeleitet werden können.

Bei den angegebenen Flächen sind die notwendigen Vormauerungen nicht berücksichtigt. Die im Prospekt abgedruckten Zeichnungen entsprechen nicht unbedingt dem letzten Stand der Ausführungsplanung. Für die Ausführung maßgebend sind die genehmigten Baupläne, die Ausführungszeichnungen nach dem neusten Stand, sowie die gültigen Detailpläne.

Die Angaben in dieser Baubeschreibung werden auf Grundlage des zum Zeitpunkt vorliegenden Planungsstandes ermittelt. Änderungen in der Planung, welche aus technischen bzw. wirtschaftlichen Gründen notwendig erscheinen, werden im Zuge der Werksplanung durch das Planungsbüro festgelegt. Änderungen auf Grund von Baugenehmigungen, behördliche bzw. denkmalbehördliche Auflagen werden von den Bauherren anerkannt. Für die genaue Ausführung der Baumaßnahme sind die Detail- und Werkpläne maßgebend.

Allgemeine Hinweise zum Erwerb

Eine Haftung für Änderungen aufgrund zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen, Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Praxis der Finanzverwaltung kann nicht übernommen werden. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen.

Trotz Berücksichtigung der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Lage kann das Risiko einer nachteiligen späteren Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden. Änderungen der Gesetzgebung und der Rechtspre-

chung können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit beeinflussen. Die Rechtsgrundlage für den Erwerb bzw. die Geschäftsbeziehung zwischen dem Käufer und dem Verkäufer ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Jeder Erwerber sollte sich über die derzeitigen gesetzlichen, steuerlichen und rechtlichen Regelungen informieren und bei einem Steuerberater seiner Wahl weitere Informationen und Auskünfte einholen.

Stand: 23.06.2023



AUSSTATTUNG ZEITLOS WOHLFÜHLEN

Lichtdurchflutete Räume und zeitgemäße Ausstattung gestalten einen Wohnraum mit Charme, der zum Entspannen einlädt.

Erfüllen Sie sich Ihre individuellen Wünsche bei der Ausstattung Ihrer Immobilie und wählen Sie aus einer Vielzahl von Bemusterungsvorschlägen Ihre Wand- und Bodenbeläge selbst aus. Bei der Ausstattung Ihrer Bäder setzt die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf renommierte deutsche Markenhersteller wie Duravit und Hansgrohe. Edles Design, Qualität und moderne Technologie sorgen für höchste Standards bei der Umsetzung Ihres Wohneigentums.



Badheizkörper Purmo,
Modell Flores M, 1537 mm × 600 mm

MODERN, STILVOLL
UND FUNKTIONAL —
VERWANDELN SIE IHRE
WOHNUNG IN EINE
WOHLFÜHLOASE.



Beispiel (Bild: PRÜM)
PRÜM-Türenwerk GmbH, Innentürblatt



Wand- und Bodenfliesen
Beispielhafte Visualisierung

KAUFPREISE UND KAUFPREISAUFTEILUNG

Haus	Bezeichnung WE	Lage	Ausrichtung	Terrasse/Balkon	Zimmer	Gesamtwohnfläche	davon Wohnung	davon Terrasse/Balkon (1/2)"	Kaufpreis
Altbau	WE 1	EG	West	Terrasse	2	82,26 m ²	76,26 m ²	6,00 m ²	535.500 €
Altbau	WE 2	EG	West	Terrasse	2	71,89 m ²	64,66 m ²	7,23 m ²	473.900 €
Altbau	WE 3	EG	Nord-Ost	Terrasse	3	103,53 m ²	92,67 m ²	10,86 m ²	695.000 €
Altbau	WE 4	EG	Süd-Ost	Terrasse	2	77,49 m ²	71,16 m ²	6,33 m ²	525.200 €
Altbau	WE 5	EG	Süd	Terrasse	3	103,20 m ²	94,82 m ²	8,38 m ²	679.500 €
Altbau	WE 6	1.OG	West	Balkon	3	123,81 m ²	117,31 m ²	6,50 m ²	819.000 €
Altbau	WE 7	1. OG	Nord-West	Loggia	3	93,58 m ²	88,03 m ²	5,55 m ²	615.900 €
Altbau	WE 8	1. OG	Nord-Ost	Balkon	4	123,35 m ²	115,85 m ²	7,50 m ²	829.000 €
Altbau	WE 9	1. OG	Süd	Balkon	3	124,75 m ²	118,25 m ²	6,50 m ²	832.500 €
Altbau	WE 10	DG	Nord-West	Balkon	4	117,41 m ²	110,91 m ²	6,50 m ²	789.500 €
Altbau	WE 11	DG	Süd-Ost	Balkon	4	117,51 m ²	111,01 m ²	6,50 m ²	789.500 €

Kaufpreis Tiefgaragenplatz 29.500 EUR

Kaufpreis Stellplatz 16.500 EUR

VERTRAGS- PARTNER

KSI

Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Wir entwickeln konzeptstarke Architektur- und Wohnideen und realisieren diese mit regionalen Partnern.

Die KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Engen, Friedrich-List-Straße 9 wurde im Oktober 2014 gegründet. Ihre Gesellschafter, Hans-Joachim Kiefer mit Sitz in Engen sowie Heiko Schreiter mit Sitz in Dresden blicken beide auf über ein Viertel Jahrhundert Erfahrung in der Immobilienbranche zurück.

Die KSI engagiert sich mit dem Erwerb von Grundstücken und denkmalgeschützten Wohnimmobilien, die saniert werden sollen, der Entwicklung von Immobilienprojekten, dem Neubau von Wohnhäusern und der hochwertigen Kernsanierung von Altbauten mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum in Sachsen und Baden-Württemberg zu schaffen.

VERTRIEBS- PARTNER

WBK

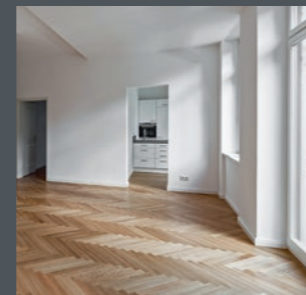
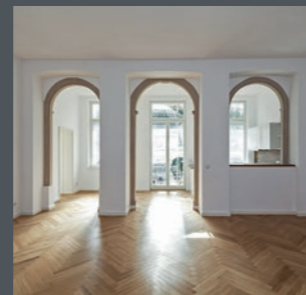
WirtschaftsBüro Kiefer GmbH



Wir bezeichnen uns selber gerne als individuell und konservativ - zumindest in Geldangelegenheiten!

Seit über 30 Jahren ist das WirtschaftsBüro Kiefer erfolgreich spezialisiert auf den anlageorientierten Immobilienverkauf - sei es zur Altersvorsorge, zum Vermögensaufbau oder zur Steueroptimierung. Auch mit der Beschaffung von Fördermitteln für unsere Kunden, egal ob für besonders energieeffizienten Neubau oder auch für unsere hochwertigst energetisch sanierten denkmalgeschützten Immobilien, kennen wir uns bestens aus. Dabei bezeichnen wir uns gerne als individuell, bodenständig und konservativ - zumindest in Geldangelegenheiten. Verlässliche Partner und ausgesuchte Standorte bilden die Grundlage für diese Strategie. Viele Objekte liegen im wirtschaftsstarken „Ländle“, im Bereich der Denkmalschutzobjekte aber auch außerhalb der Grenzen von Baden-Württemberg, zum Beispiel in Dresden.

REFERENZEN



Dresden, Bienertvilla Denkmalgeschützte Villa

In der Villa Bienert, die 1863 von Gottlieb Traugott Bienert als repräsentatives Wohnhaus erbaut wurde, entstanden auf vier Etagen elf aufwendig sanierte Eigentumswohnungen.

Realisierungszeitraum: 2015–2017.



Dresden, Oederaner Straße 3–11

Denkmalgeschützte Wohnanlage aus der Gründerzeit

In der Wohnanlage entstanden 80 aufwendig sanierte Eigentumswohnungen. Das gesamte Objekt wurde unter besonderer Beachtung der Denkmalschutzauflagen und weitgehender Erhaltung der Substanz um- und ausgebaut.

Realisierungszeitraum: 2015–2019.

REFERENZEN



Dresden, Bienertmühle

Sanierte Lofts im historischen Denkmal

1568 erwarb Kurfürst August eine seit dem 13. Jahrhundert existierende Mahlmühle und ließ sie durch einen Neubau ersetzen. Über 400 Jahre später wurde das Industriedenkmal erneut umgebaut: zu einmaligen Eigentumswohnungen. Heute fördern die Interpretation neuer Wohnideen und der Rückgriff auf historische Stilmittel den Charme dieser Adresse.

Realisierungszeitraum: 2014–2015.

Dresden, Wernerstraße 19

Sanierung Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus wurde zu modernen Wohnungen umgebaut. Auf vier Etagen entstanden acht aufwendig sanierte Eigentumswohnungen. Der Erhalt und die Sanierung der historischen Substanz standen beim Ausbau des Wohnhauses im Vordergrund. Die zeitlos schöne Architektur sorgte für eine hohe Nachfrage dieser Immobilie.

Realisierungszeitraum: 2017.



HILZINGEN IM HEGAU

IMPRESSUM QUARTIER ALTES RATHAUS

Herausgeber:

KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Friedrich-List-Straße 9
Engen/Welschingen
Tel.: +49 7733 97734-14
Fax: +49 7733 97734-19
info@ksi-gmbh.de

Bildquellen

stock.adobe.com/thomas_pics
stock.adobe.com/Marc
stock.adobe.com/Stefan Arendt
stock.adobe.com/seeyou | c. steps
stock.adobe.com/Conny Pokorny
stock.adobe.com/Volker Loche
Nathan Oakley on Unsplash
stock.adobe.com Andri Zastrozhnov
stock.adobe.com/utc77
Purmo, P Flores on Unsplash
Kam Idris on Unsplash
Jens Kirchschräger
Prüm
Zoonar GmbH
Gemeinde Hilzingen
WBK/KSI Archive

Haftungsausschluss:

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes, der Umgebung und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.

Der Prospekt wurde im Februar 2022 erstellt und herausgegeben.





WirtschaftsBüro **Kiefer** GmbH



Projektentwicklungsgesellschaft mbH

VERKAUF

WBK WirtschaftsBüro Kiefer GmbH
Friedrich-List-Straße 9
78234 Engen/Welschingen
Tel.: +49 7733 97734-0
Fax: +49 7733 97734-19
info@wbkief.de · www.wbkief.de

BAUTRÄGERIN

KSI Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Friedrich-List-Straße 9
78234 Engen/Welschingen
Tel.: +49 7733 97734-14
Fax: +49 7733 97734-19
info@ksi-gmbh.de

