HILZINGEN

WBK
WirtschaftsBüro **Kiefer** GmbH

QUARTIER ALTES RATHAUS

EIGENTUMSWOHNUNGEN EXPOSÉ

NEUBAU

WWW.KSI-GMBH.DE

HILZINGEN
ALTES RATHAUS

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

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 wird neben der denkmalgerechten Sanierung des »Alten Rathauses«, welches um 1856 erbaut wurde, ein Neubau mit elf Wohnungen und Tiefgarage entstehen.

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

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 Rheinfall 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 lebendige 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 Rebbaugebiet der Deutschschweiz. Und so liegt es nahe, dass die Vulkanberge des Hegaus zu erlebnisreichen Aufenthalten rund um das Thema Wein und Natur einladen.

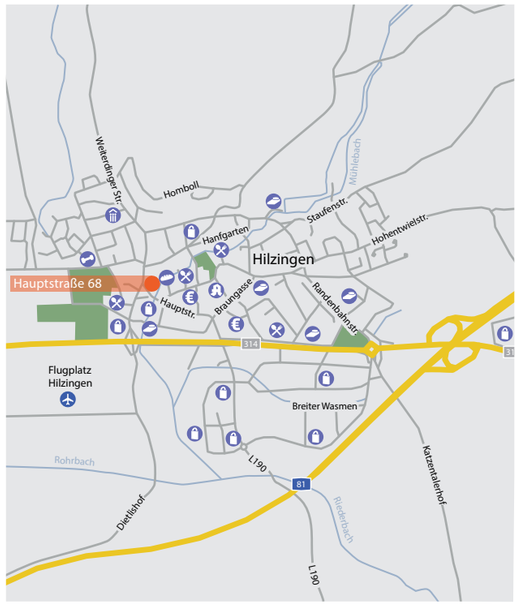
MISCHUNG AUS SÜDDEUTSCHER TOSKANA UND MYSTISCHEM ZAUBERLAND

HILZINGEN
IM HEGAU

Hilzingen ist eine Gemeinde im Landkreis Konstanz und liegt in einer Entfernung von 25 Autominuten von Konstanz, 15 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 Hilzingens 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. 15 Autominuten)
- Segelflugplatz Hilzingen
- direkter Anschluss an die Autobahn A81 und die B314



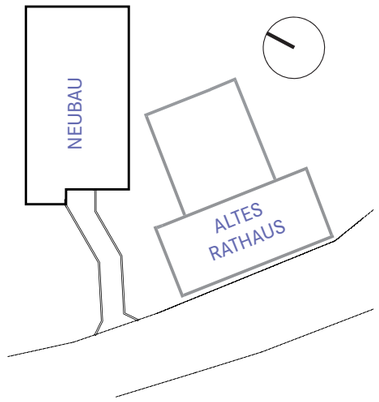
- Apotheke
- Bank
- Bäcker
- Arztpraxis
- Supermarkt
- Schule
- Restaurant
- Fahrschule
- Hotel
- Sport/Fitness

Auszugsweise

HILZINGEN ZÄHLT
ZU DEN GEFRAGTEN
WOHNLAGEN IM HEGAU

DAS OBJEKT
IM DETAIL

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten



MODERNES WOHNEN
QUARTIER ALTES RATHAUS

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 einen Neubau. Das benachbarte ehemalige Rat- und Kaufhaus wird nach dem Umbau weitgehend sein jetziges Äußeres beibehalten und ebenfalls zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut.

Der Neubau besteht aus vier Etagen mit insgesamt elf Wohnungen. Die Architektur der Fassade spricht eine klare und zeitlose Formensprache.

Das Gebäude präsentiert einen gelungenen Mix aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verteilt auf vier Etagen. Die Gebäude verfügen über einen mit Aufzug ausgestatteten Treppenhausaufgang. Den Wohnungen wird ein separater Abstellraum im Erdgeschoss bzw. im Untergeschoss zugeordnet. Im Untergeschoss befindet sich ebenfalls eine Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen.

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

Auf einen Blick:

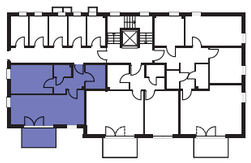
- 2- und 3-Raum-Wohnungen
- kompakte Wohnflächen: 52 bis 101 m²
- helle, freundliche Räume
- Balkone oder Terrassen
- Bad
- zeitlose Wand- und Bodenbeläge in allen Räumen
- Ausstattung von deutschen Markenherstellern
- Aufzug
- Tiefgarage

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
2-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 1

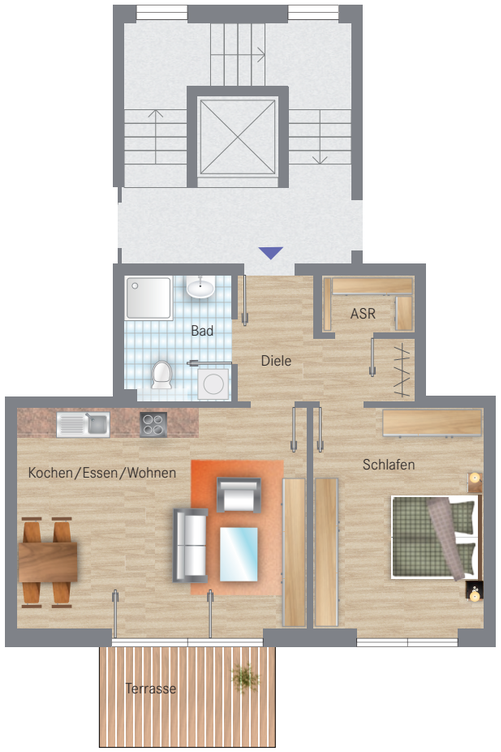
Diele	5,43 m²
Bad	4,66 m²
Schlafen	12,28 m²
Abstellraum	2,05 m²
Kochen/Essen/Wohnen	24,16 m²
Terrasse (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**52,07 m²**

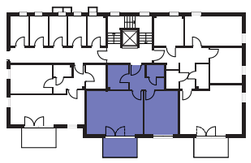


Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
2-RAUM-WOHNUNG





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

Wohnung 2

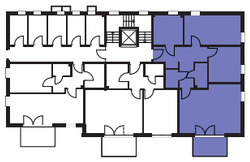
Diele	6,13 m²
Bad	4,98 m²
Abstellraum	2,05 m²
Schlafen	15,01 m²
Wohnen/Küche	25,55 m²
Terrasse (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**57,23 m²**

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
3-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 3

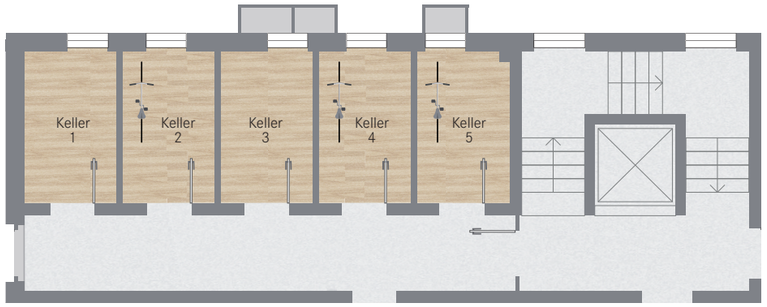
Flur	12,76 m²
Bad	7,85 m²
Schlafen	17,85 m²
Kind	11,44 m²
WC	2,80 m²
Abstellraum	2,28 m²
Kochen/Essen/Wohnen	29,95 m²
Terrasse (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**88,44 m²**

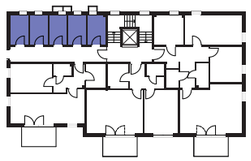


Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

EG
ABSTELLRÄUME





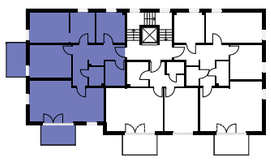
Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

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

1. OG
3-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 4

Diele	12,41 m²
Bad	7,91 m²
Ankleide	7,59 m²
Schlafen	12,06 m²
Kind	14,39 m²
WC	4,91 m²
Abstellraum	2,75 m²
Kochen/Essen/Wohnen	29,27 m²
Balkon (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**94,79 m²**

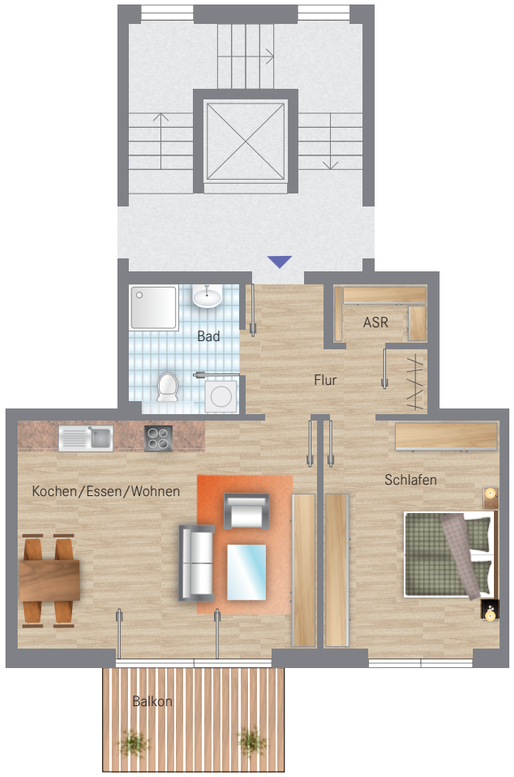


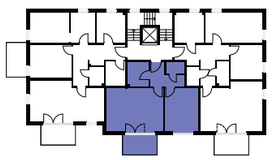
Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.

Unverbindliche Illustration – Abweichung in der Ausführung vorbehalten

Unverbindliche Illustration – Abweichung in der Ausführung vorbehalten

1. OG
2-RAUM-WOHNUNG



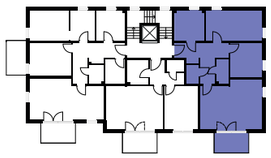


Wohnung 5

Flur	6,13 m²
Bad	4,98 m²
Abstellraum	2,05 m²
Schlafen	15,01 m²
Kochen/Essen/Wohnen	25,55 m²
Balkon (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**57,23 m²**

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

1. OG
3-RAUM-WOHNUNG



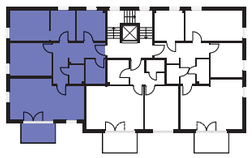
Wohnung 6

Flur	12,72 m²
Bad	8,22 m²
Schlafen	17,48 m²
Kind	11,44 m²
WC	2,80 m²
Abstellraum	2,28 m²
Kochen/Essen/Wohnen	29,95 m²
Terrasse (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**88,40 m²**

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

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

2. OG
3-RAUM-WOHNUNG



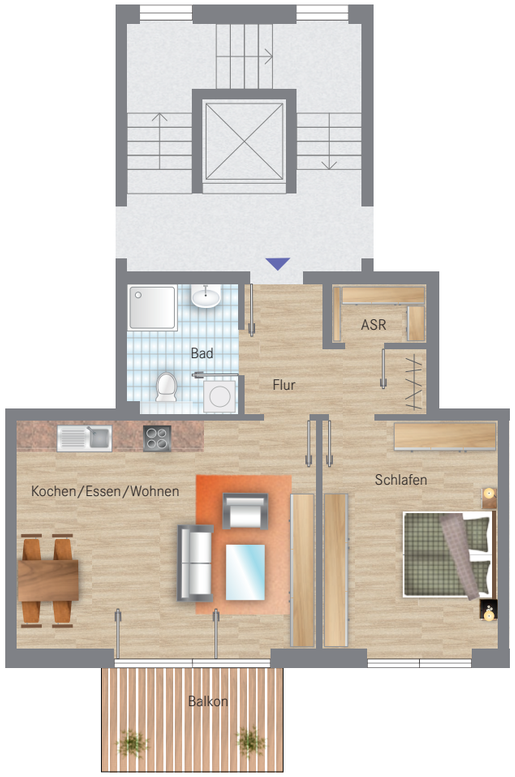
Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

Wohnung 7

Diele	12,41 m²
Bad	7,91 m²
Ankleide	7,59 m²
Schlafen	12,06 m²
Kind	14,39 m²
WC	4,91 m²
Abstellraum	2,75 m²
Kochen/Essen/Wohnen	29,27 m²
Balkon (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**94,79 m²**

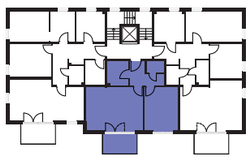
Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.

2. OG
2-RAUM-WOHNUNG



Wohnung 8

Diele	6,13 m²
Bad	4,98 m²
Abstellraum	2,05 m²
Schlafen	15,01 m²
Kochen/Essen/Wohnen	25,55 m²
Balkon (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**57,23 m²**

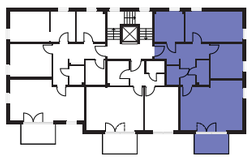


Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.

Unverbindliche Illustration – Abweichung in der Ausführung vorbehalten

Unverbindliche Illustration – Abweichung in der Ausführung vorbehalten

2. OG
3-RAUM-WOHNUNG



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

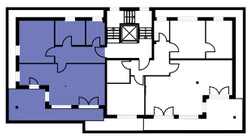
Wohnung 9

Flur	12,72 m²
Bad	8,22 m²
Schlafen	17,48 m²
Kind	11,44 m²
WC	2,80 m²
Abstellraum	2,28 m²
Kochen/Essen/Wohnen	29,95 m²
Terrasse (A=1/2)	3,50 m²
Wohnfläche	**88,40 m²**

DG
2-RAUM-WOHNUNG

Wohnung 10

Flur	9,24 m²
Bad	7,21 m²
Abstellraum	4,49 m²
Schlafen	14,92 m²
Kochen/Essen/Wohnen	29,18 m²
Terrasse (A=1/2)	9,57 m²
Wohnfläche	**74,60 m²**

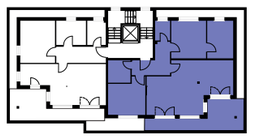


Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

DG
3-RAUM-WOHNUNG

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

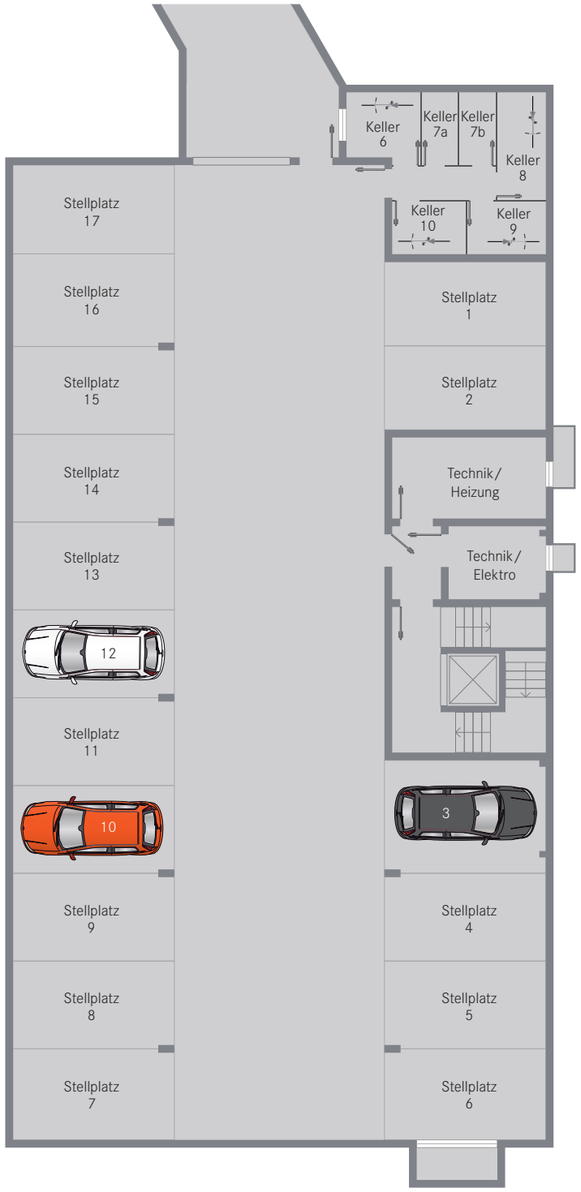


Alle Flächen und Maße sind Circa-Angaben.
Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag.

Wohnung 11

Flur	7,64 m²
Bad	9,89 m²
Schlafen	14,16 m²
Kind	12,99 m²
WC	4,97 m²
Abstellraum	2,44 m²
Kochen/Essen/Wohnen	39,58 m²
Terrasse (A=1/2)	9,82 m²
Wohnfläche	**101,49 m²**

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.

Unverbindliche Illustration - Abweichung in der Ausführung vorbehalten

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Neubauvorhaben
Hauptstraße 68, 78247 Hilzingen

Bei dem Projekt handelt es sich um ein das Quartier „altes Rathaus“ in Hilzingen. Hier entsteht ein Neubau mit 11 Wohneinheiten. Das benachbarte, denkmalgeschützte ehemalige Rat- und Kaufhaus wird saniert – hier entstehen ebenfalls elf Wohneinheiten. Somit entstehen im „Quartier altes Rathaus“ insgesamt 22 Wohneinheiten. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Tiefgaragen- oder Außenstellplatz.

Allgemeines

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse, wie Wasser, Strom, Abwasser- und Regenentwässerung werden entsprechend den geltenden Normen und Vorschriften hergestellt. Die bautechnischen Anforderungen an die geltenden Brand-, Wärme-, und Schallschutznormen werden erfüllt. Sollte sich aus dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nichts anderes ergeben, wird für die geltenden Normen und Vorschriften jeweils der Mindeststandard angesetzt.

Gründung

Die Gründung des Bauwerks erfolgt entsprechend den örtlichen Bodenverhältnissen sowie nach Angaben des Statikers mittels einer Bodenplatte oder Fundamentierung im Kellerbereich in Beton bzw. Stahlbeton.

Geschossdecken

Die schallhemmenden Geschossdecken werden aus Stahlbetonfertigteilen bzw. Ortbeton nach den Berechnungen des Tragwerkplaners mit der erforderlichen Bewehrung in der Feuerwiderstandsklasse F90 erstellt. Die Deckenränder werden im Bereich der Außenwände wärmegedämmt. Die Wohnungstrenndecken werden damit schall-, wärme- und brandschutztechnisch entsprechend den gültigen Normen und Vorschriften hergestellt.

Untergeschossaußenwände

Die Außenwände werden aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen erstellt. Die erdberührten Außenwandbereiche werden als wasserdichte, sogenannte weiße Wanne hergestellt.

Außenwände in den Wohngeschossen

Die Außenwände haben durch ihre Massivbauweise ein gutes Raumklima, hohes Wärmespeichervermögen und gutes Dampfdiffusionsverhalten. Sie werden entsprechend der Energieeinsparverordnung als Kalksandsteinmauerwerk mit Vollwärmeschutz hergestellt, wo statisch erforderlich aus Stahlbeton mit Vollwärmeschutz.

Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden als Kalksandsteinmauerwerk, wo statisch erforderlich aus Stahlbeton, schalldämmend gemäß DIN 4109, erstellt.

Innenwände

Die tragenden Innenwände werden in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, entsprechend den statischen Anforderungen, die nichttragenden Innenwände aus Gipskartonständerwänden, errichtet.

Estrich

Die Decken erhalten einen Estrichbelag (Anhydrit- oder Zementestrich) auf Trittschalldämmung. Der Estrich in den Wohnungen wird als Heizestrich mit einer Warmwasserfußbodenheizung eingebaut.

Innenputz/Kellertrennwände/Trockenbauarbeiten

Alle gemauerten Innenwände werden geputzt. 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 Gipskarton-Ständerwände ausgeführt. In den Wohnungen der Etagen werden Gipskartonständerwände (Metallständer, beidseitig doppelt beplankt, mit Dämmung) eingebaut. Des Weiteren werden Leichtbaukonstruktionen zur Verkofferung von Leitungen und Sanitäreinbauelementen verwendet. Bei den vorgenannten Trockenbauwänden und Putzflächen kann es an den Übergangsstellen (Wand/ Decke) zu kleineren feinen Rissbildungen (Haarrisse) kommen. Für derartige Risse wird nicht gehaftet.

Fenster

Es werden Kunststofffenster eingebaut. Die Oberfläche der Fensterrahmen wird innen weiß und außen anthrazit gestaltet. Die neuen Fensterelemente erhalten eine Isolierverglasung gem. EnEV-Nachweis. Innenfensterbänke werden in Holzwerkstoff bzw. in Bädern gefliest ausgeführt.

Sonnenschutz

Die Fenster der Wohnungen erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz. Es werden Raffstores oder Senkrechtmarkisen angebracht. Die Bedienung erfolgt elektrisch.

Türen und Beschläge

Die Hauseingangstür wird als Aluminium Rahmentür mit Glasfüllung und die Wohnungseingangstüren werden aus Holzwerkstoff, glatt in der Oberfläche weiß lackiert. Die Innentüren sind als ein- oder zweiflügelige Türen aus Holzwerkstoffen (Türblatt: Röhrenspan mit Decklagen) mit weißer Oberfläche versehen. Alle Türen erhalten Drückergarnituren, Material Edelstahl, Einzelrosetten mit Buntbartschloss. Die Badtüren werden mit baugleichen Garnituren und mit einem WC-Schloss ausgestattet.

Sämtliche Fensterelemente werden mit Leichtmetallbeschlägen als Einhand-Drehkippbeschläge versehen. Die Türen der Technikräume werden als Stahltüren ausgeführt. Diese Türen erhalten Kunststoff-Beschläge und teilweise PZ-Schlösser (Fahrradraum, Heizraum, Trockenraum, HA-Raum). Die Ausbildung aller Funktionstüren erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften in funktionsorientiertem Standard.

Kellerabtrennungen werden mit einem Metallprofilsystem errichtet.

Balkone

Die Wohnungen erhalten je einen Balkon aus Stahlbeton und werden über Wasserspeier oder durch die Einbindung in ein Fallrohr entwässert. Farbige Gestaltung und Ausführung entsprechend den Auflagen der Bauaufsichtsbehörde und des Denkmalamtes. Die Brüstungsgeländer werden als Stangengeländer (Flachstahl, farbbeschichtet) ausgebildet, Fußbodenbelag als Plattenbelag auf Stelzlager oder im Riesel verlegt.

Aufzug

Im Treppenhaus wird ein Personenaufzug installiert. Die Ausführung erfolgt entsprechend den Auflagen der Bauaufsichtsbehörde. Die Personenaufzüge werden unter Berücksichtigung der Sicherheitsregeln für Personen und Lastenaufzüge gemäß DIN EN 81 und den Anforderungen bzw. Auflagen der Bauaufsichtsbehörde erstellt. Die Tür öffnet mit einer lichten Breite von mind. 90 cm. Die Kabinenwände sind mit farbigem Metallblech verkleidet, eine Wandfläche mit Spiegel, der Bodenbelag wird für starke Beanspruchung ausgelegt.

Sanitärinstallation

Die Ausführung und Dimensionierung erfolgt nach den Planungsvorschlägen oder Berechnungen der Fachingenieure. Die Gebäude werden an ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem und die notwendigen Revisionsschächte gemäß Entwässerungsplanung an das öffentliche Netz angeschlossen. Warm- und Kaltwasserverbrauch wird mit Wasserzählern in jeder Wohnung ermittelt. Die Messeinrichtungen selbst werden von den Wohnungskäufern bei einem Serviceunternehmen gemietet.

Die Verlegung aller Sanitärleitungen erfolgt im Kellergeschoss bzw. in der Tiefgarage auf den vorhandenen Flächen. In den Küchen wird die Installation der Wasser- und Abwasserleitungen teilweise auf der Wand zu den vorgesehenen Übergabepunkten geführt.

Sanitärobjekte

Als Sanitärobjekte sind deutsche Markenfabrikate in der Farbe Weiß vorgesehen. Die Einrichtung und Anzahl erfolgt entsprechend der Grundrisspläne. Die Sanitärobjekte bestehen in der Regel aus Waschtisch von VIGOUR clivia verchromt mit Einhebelmischbatterie oder gleichwertig, entsprechend Liefermöglichkeiten. Einbaubadewanne VIGOUR one mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenarmatur und Brause oder gleichwertig, entsprechend Liefermöglichkeiten und/oder Dusche als Duschelement VIGOUR individual 2.0 bodengleich, wenn baulich möglich, Ablaufgarnitur, Duscharmatur mit Brause und Wandstange, Duschtür mit silberfarbenen Profilen oder gleichwertig, entsprechend Liefermöglichkeiten. Wand-Tiefspül-WC mit Sitz Oberfläche weiß, Modell VIGOUR derby mit Spülrand oder gleichwertig, entsprechend Liefermöglichkeiten. Die Armaturen bestehen aus Waschtischarmatur, Einhandmischer, Oberfläche verchromt, Modell VIGOUR clivia und individual 1.0 oder gleichwertig, entsprechend Liefermöglichkeiten. Wannenarmatur mit Einlauf am Überlauf, Einhandmischer, Wandstange mit Handbrause, Oberfläche verchromt VIGOUR oder gleichwertig, entsprechend Liefermöglichkeiten. Das Zubehör besteht aus Handtuchhalter und Papierrollenhalter, Oberfläche verchromt, Modell EMCO System 2 o. ä..

Handtuchheizkörper, Zehnder Zeno Elektrisch

Waschmaschinenanschluss
In allen Wohnungen ist ein Stellplatz für eine Waschmaschine ausgewiesen, der mit einem Unterputz – Sifon mit Geräteventil ausgeführt wird.

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

Technikräume
Ausgussbecken mit Klapprost und Zweigriff-Wandbatterie

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

Heizung
Im Heizungskeller wird eine Hybrid-Heizung bestehend aus Gas-Brennwertkessel und Luft-Wasser Wärmepumpe mit Pufferspeicher als Zentralheizung Firma Buderus oder vergleichbarer Qualität eingebaut. Die Heizungsanlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung lt. DIN ausgelegt. Die Wohnungen erhalten Wohnungsstationen mit dezentraler Warmwasserbereitung 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 Wärmemengenzählern 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 Keller befindet sich die Hauptverteilung mit Stromzählern und in den Wohnungen je eine Unterverteilung. Der Hausanschluss des Gebäudes sowie die Elektroinstallation wird ab Hausanschlusskasten neu hergestellt. Die Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nicht sichtbar (Unterputz, in den Fußböden, Zwischendecken oder Trockenwänden) verlegt.

Im Kellergeschoss erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz.

In den Wohnungen werden Unterputz Installationsgeräte von BUSCH JÄGER oder Gira in Weiß verwendet. 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.

Die Wohnungen erhalten einen Ausstattungsgrad in Anlehnung an die geltenden DIN – Vorschriften für Wohngebäude.

Wohnzimmer
- 1 Deckenleuchtenauslass
- 2 Lichtschalter
- 1 TV –und Radioanschluss
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen neben der TV und Telefonsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
  (diese entfallen bei offener Küche im Wohnbereich)

Schlafzimmer
- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 TV –und Radioanschluss
- 1 Telefonsteckdose neben Doppelbett
- 1 Doppelsteckdose neben der TV und Telefonsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen jeweils rechts- bzw. links neben dem Doppelbett

Flur
- 2 Deckenleuchtenauslass (je nach Bedarf)
- 3 Lichtschalter
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Doppelsteckdose neben der Telefonsteckdose

Kinderzimmer
- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 TV –und Radioanschluss
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose neben der TV- Anschluss - und Telefonsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen nach Einrichtungsplan

Küche
- 1 Deckenleuchtenauslass
- 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 Deckenleuchtenauslass od. Deckbeleuchtung als Einbaudeckenstrahler
- 1 Wandauslass über Spiegel, separat geschaltet
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn Stellplatz vorgesehen ist)
- 1 Lichtschalter

WC
- 1 Deckenleuchtenauslass od. Deckbeleuchtung als Einbaudeckenstrahler
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Lichtschalter

Abstellraum
- 1 Deckenleuchtenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Lichtschalter

Balkon
- 1 Wandlampe
- 1 Einfachsteckdose

Kellerabteile
- Wandlampe als Gitterarmatur
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Lichtschalter

Technikraum
- Leuchtstofflampen
- 1 Lichtschalter

Treppenhaus
- Wandlampen
- 2 Lichtschalter pro Etage

Die Wohnungen erhalten eine Klingel- und Gegensprechanlage, Fabrikat Ritto oder gleichwertig, inkl. Wohntelefon. Die Gebäude erhalten je eine abschließbare Außensteckdose im Hof. Ausgehend vom zentralen Anschlusspunkt wird in jede Wohnung die Verkabelung für die Einrichtung des Kabelanschlusses verlegt. Die technische Ausstattung für den Kabelempfang gehört nicht zum Lieferumfang. Rauchmelder werden entsprechend der Bauordnung in allen notwendigen Räumen durch ein Serviceunternehmen angemietet, installiert und gewartet. Es wird eine Blitzschutzanlage errichtet.

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./m^2.

Alle Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit Fertigparkett (12-15 mm) in Eiche nach Mustervorlage verlegt. Die parkettverlegten Räume erhalten Sockelleisten in Weiß. Alternativ kann auch Feinsteinzeugfliese bemustert werden.

Das Treppenhaus und die allgemeinen Bereiche im Kellergeschoss werden verputzt oder verspachtelt und erhalten einen Anstrich. Das Treppengeländer wird in Stahl mit einer farbbeschichteten Oberfläche ausgeführt. Die Treppenläufe sowie die Treppenpodeste werden mit Feinsteinzeug gefliest.

Kellergeschoss: Estrich mit Funktionsanstrich

Malerarbeiten
Die Wandflächen in den Wohnungen erhalten ein Malervlies mit einem Innendispersionsanstrich in hellen freundlichen Tönen. Die Decken in den Wohnräumen erhalten ebenfalls einen Malervlies mit weiß bis hell getönten, wischfesten Dispersionsanstrich.

In den Bädern und WCs werden die Wandflächen bereichsweise gespachtelt und weiß bis hell getönt gestrichen. Die Treppenhausdecken werden gespachtelt und entsprechend des Farbkonzeptes gestaltet. Im Kellergeschoss werden die Betonbauteile wie Wände und Decken betonsichtig belassen. Gemauerte und geputzte Wände werden mit einem diffusionsoffenen Anstrich Weiß versehen.

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

Sonstiges
Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. Die Gegensprechanlage wird neben der Haustür angebracht. Die Errichtungsmaße z.B. für Küchenmöbel sind am Bau nach Aufbringen des Innenputzes bzw. der Fliesen zu nehmen.

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 gebrauch mindernd auswirken, sowie Änderungen, welche durch heute noch nicht bekannte behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben vorbehalten.

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

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 Planungstandes 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 und behördlichen 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 Rechtsprechung 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.

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	Gesamt-wohnfläche	davon Wohnung	davon Terrasse/ Balkon (1/2)"	Kaufpreis	Grundstück-santeil in EUR	Neubauanteil in EUR	Grundstücks-anteil in %	Neubauanteil in %
Neubau	1	EG	Süd	Terrasse	2	52,07 m²	48,57 m²	3,50 m²	275.000 €	11.000 €	264.000 €	4,00%	96,00%
Neubau	2	EG	Süd	Terrasse	2	57,23 m²	53,73 m²	3,50 m²	315.000 €	12.600 €	302.400 €	4,00%	96,00%
Neubau	3	EG	Süd	Terrasse	3	88,44 m²	84,94 m²	3,50 m²	499.000 €	19.960 €	479.040 €	4,00%	96,00%
Neubau	4	1. OG	Süd	Balkon	3	94,79 m²	91,29 m²	3,50 m²	527.000 €	21.080 €	505.920 €	4,00%	96,00%
Neubau	5	1. OG	Süd	Balkon	2	57,23 m²	53,73 m²	3,50 m²	315.000 €	12.600 €	302.400 €	4,00%	96,00%
Neubau	6	1. OG	Süd	Balkon	3	88,40 m²	84,90 m²	3,50 m²	496.000 €	19.840 €	476.160 €	4,00%	96,00%
Neubau	7	2. OG	Süd	Balkon	3	94,79 m²	91,29 m²	3,50 m²	531.000 €	21.240 €	509.760 €	4,00%	96,00%
Neubau	8	2. OG	Süd	Balkon	2	57,23 m²	53,73 m²	3,50 m²	318.000 €	12.720 €	305.280 €	4,00%	96,00%
Neubau	9	2. OG	Süd	Balkon	3	88,40 m²	84,90 m²	3,50 m²	499.500 €	19.980 €	479.520 €	4,00%	96,00%
Neubau	10	DG	Süd	Dachterasse	2,5	74,60 m²	65,03 m²	9,57 m²	434.500 €	17.380 €	417.120 €	4,00%	96,00%
Neubau	11	DG	Süd	Dachterasse	3	101,49 m²	91,67 m²	9,82 m²	598.000 €	23.920 €	574.080 €	4,00%	96,00%

Kaufpreis Tiefgaragenplatz 29.500 EUR
Kaufpreis Stellplatz 15.000 EUR

VERTRAGS-
PARTNER

KSI
Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Wir entwickeln konzept-
starke Architektur- und Woh-
nideen 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.

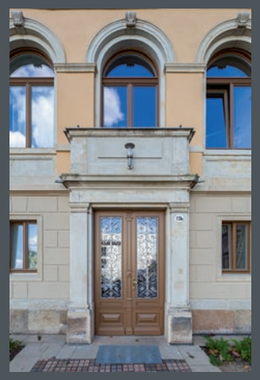
VERTRIEBS-
PARTNER

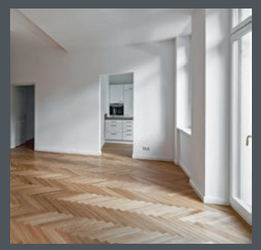
WBK
WirtschaftsBüro **Kiefer** GmbH

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.

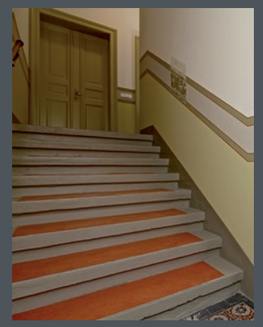
Realisierungszeitraum: 2014–2015.

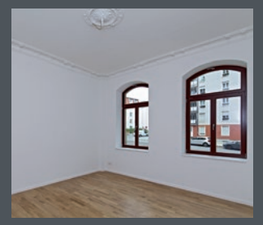
Dresden, Wernerstraße 19

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.





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 Kirchschläger
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.

WBK
WirtschaftsBüro **Kiefer** GmbH

KSI
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@wbkiefer.de · www.wbkiefer.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