

# GRUNDSTÜCK ZUM KAUF

78247  
Hilzingen



Wir leben Immobilien



IMMOBILIEN  
BODENSEE-HOCHRHEIN RHEIN  
WIR FÜR SIE

📍 Pfaffenhäule 50, 78224 Singen  
📞 07731-5916745  
✉️ info@immo-boho.de



**IMMOBILIEN**  
**BODENSEE-HOCHRHEIN**  
WIR FÜR SIE

# Inhaltsverzeichnis

4-5

## Eckdaten & Übersicht

Übersicht der Schlüsselmerkmale und herausragenden Eigenschaften der Immobilie

6-9

## Kurzbeschreibung

Kompakte Darstellung der wichtigsten Eigenschaften und Vorzüge der Immobilie

10-13

## Lageplan & Bilder

Lageplan sowie Bilder

14-16

## Services & Über uns

Entdecken Sie unsere maßgeschneiderten Dienstleistungen und lernen Sie uns näher kennen

17-19

## Hinweise

Wichtige rechtliche Informationen, AGBs und unser Impressum im Überblick





## Objekt **ECKDATEN**

---



Misch  
gebiet



**1214 M<sup>2</sup>**

[www.immo-boho.de](http://www.immo-boho.de)



# ALLES AUF EINEN BLICK

Ca. 1.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbebaufläche. Sehr gute Lage nahe Autobahn und Einkaufsmöglichkeiten. In dieser Größe eine echte Seltenheit.

## DETAILS:

Größe Grundstück: ca. 1214 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan: östlicher Teil:  
Geltungsbereich B-  
Plan "Hinterer Hofen",  
festgesetztes  
Gewerbegebiet  
westlicher Teil:  
unbeplanter  
Innenbereich nach §34  
BauGB;  
Wohnbaufläche:  
Schöne und zentral Lage



**339.000,00 €**

Provision Käufer: 3,57% des Kaufpreises inkl. 19% Mwst.

Kaufpreis: 339.000,00 EUR



OBJEKT  
*Kurzbeschreibung*



REAL ESTATE

WIR FÜR SIE

[www.immo-boho.de](http://www.immo-boho.de)

# KURZBESCHREIBUNG



## Einmalige Gelegenheit: Großes Mischgrundstück in zentraler Lage in 78247 Hiltzingen



Dieses außergewöhnliche Grundstück bietet eine der selten gewordenen Kombinationen, die heute kaum noch zu finden ist: großzügige Fläche, zentrale Lage und maximale Nutzungsfreiheit.



Mit 1214 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt es in einem ausgewiesenen Mischgebiet, wodurch sowohl Wohnbebauung als auch gewerbliche Nutzung möglich ist – eine Flexibilität, die dieses Angebot besonders wertvoll macht.



Die Fläche gliedert sich in einen Wohnbauanteil sowie einen Gewerbeanteil, was Raum für verschiedenste Konzepte eröffnet: vom privaten Wohnhaus mit Büro oder Praxis über eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten bis hin zu einem reinen Gewerbeobjekt.



Diese baurechtliche Freiheit macht das Grundstück sowohl für Eigennutzer als auch für Projektentwickler und Unternehmer hochinteressant. Solche Grundstücke in dieser Größenordnung und Lage sind in der Region inzwischen absolute Raritäten.

Hilzingen gehört zu den gefragtesten Gemeinden im Hegau – nicht wegen großer Versprechen, sondern wegen funktionierender Realität. Der Ort verbindet hohe Lebensqualität mit außergewöhnlicher verkehrlicher Anbindung.

In 2–3 Minuten erreicht man die Autobahn in Richtung Schweiz, Bodensee und Konstanz, ebenso schnell ist man in Singen (Hohentwiel) mit seinem Bahnhof, Krankenhaus, Einkaufszentren und kompletter urbaner Infrastruktur. Wer hier lebt oder arbeitet, ist regional verwurzelt – und dennoch überregional perfekt angebunden.

Hilzingen selbst ist kein Durchfahrtsort, sondern eine gewachsene Gemeinde mit Struktur: ruhig, gepflegt, mit hoher Eigentümerquote und entsprechend stabilem Umfeld. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und Dienstleister direkt im Ort vorhanden und bequem erreichbar – vielfach auch zu Fuß.



Gerade diese Mischung macht den Standort so stark:  
ruhiges Wohnen oder konzentriertes Arbeiten – ohne Abkopplung von der Region.

Fazit: Dieses Grundstück ist kein Massenprodukt. Es ist ein strategisch wertvoller Standort mit einer Fläche, die heute kaum noch verfügbar ist, und einer baurechtlichen Freiheit, die echte Gestaltungsoptionen eröffnet.

Ob privates Wohnprojekt, Unternehmerstandort oder kombinierte Nutzung – hier lässt sich etwas schaffen, das Bestand hat.  
Ein Angebot für Menschen, die nicht nur kaufen, sondern gestalten wollen.

Objekt  
**LAGEPLAN**

---





Ein-  
malig







# SERVICES

## Professioneller Verkauf



Wir bieten einen umfassenden professionellen **Verkaufsservice für Ihre Immobilie**, der sich durch Schnelligkeit, Fairness und fachliche Kompetenz auszeichnet. Unser Team arbeitet engagiert daran, Ihre Immobilie optimal am Markt zu positionieren und den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen.

Zudem legen wir großen Wert auf eine **transparente und vertrauensvolle Zusammenarbeit** mit unseren Kunden, um den Verkaufsprozess so angenehm und stressfrei wie möglich zu gestalten.

## Finanzierung

Wir unterstützen Sie transparent und individuell bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Als Vermittler arbeiten wir eng mit **vertrauenswürdigen Finanzpartnern** zusammen, um Ihnen die bestmöglichen Konditionen zu sichern und den Finanzierungsprozess zu vereinfachen.



## Energieausweis

Wir unterstützen Sie zuverlässig und transparent beim **Erwerb des Energieausweises**. Unser Team steht Ihnen mit umfassender Beratung zur Seite und kann die Erstellung des Energieausweises entweder direkt vermitteln oder für Sie bei qualifizierten Partnern in Auftrag geben.



## Ehrliche Bewertungen



Wir bieten **kostenlose und ehrliche Immobilienbewertungen** durch unsere Experten – präzise, fundiert und verlässlich. Unser Team garantiert objektive Einschätzungen, die auf gründlichen Marktanalysen und umfassender Erfahrung basieren.

# SERVICES

## Renovierungen

Mit unserem Service können wir Sie sowohl vor als auch nach dem Kauf einer Immobilie unterstützen. Um den Wert Ihrer Immobilie zu steigern oder sie individuell anzupassen, greifen wir auf ein umfangreiches **Netzwerk von Partnerbetrieben** zurück. Dieses Netzwerk umfasst Spezialisten für Innenausbau wie Bodenverlegung, Sanitär- und Heizungsbau, Elektrogewerk sowie Experten für Außenarbeiten wie Garten- und Zaunbau. Für meisterpflichtige Gewerke setzen wir **qualifizierte Meisterbetriebe** ein, während wir für andere Bereiche auf erfahrene Fachbetriebe zurückgreifen. Wir übernehmen die gesamte Koordination, um Ihnen den Prozess so stressfrei wie möglich zu gestalten und sicherzustellen, dass alle Arbeiten zu Ihrer vollsten Zufriedenheit ausgeführt werden.



## Vermietungen

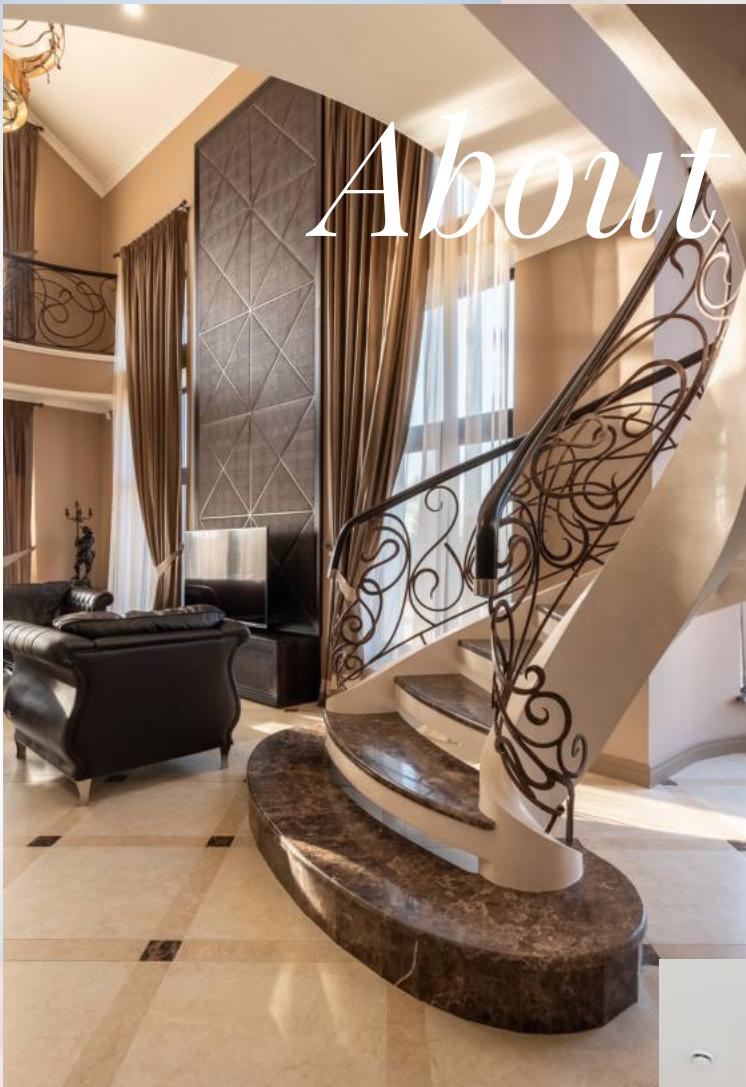
Wir vermitteln Ihre Immobilie zur Vermietung – professionell, effizient und stets zu Ihrer vollsten Zufriedenheit. Unser erfahrenes Team übernimmt den gesamten Vermietungsprozess, von der Werbung bis zur Schlüsselübergabe, und setzt dabei modernste Marketingstrategien ein, um sicherzustellen, dass Ihre Immobilie die bestmögliche Sichtbarkeit und Attraktivität erhält.

Wir engagieren uns dafür, **den idealen Mieter zu finden** und alle Aspekte des Mietverhältnisses zu verhandeln, um Ihnen einen reibungslosen und profitablen Vermietungsprozess zu gewährleisten.



# EXKLUSIVE IMMOBILIENBETREUUNG

## About Us



Bereits beim ersten Eindruck durch unser sorgfältig gestaltetes Exposé zielen wir darauf ab, jeden Interessenten zu begeistern. Hochwertige Fotografien und präzise ausgearbeitete Beschreibungen sorgen dafür, dass Ihre Immobilie sich deutlich von anderen abhebt. Wir setzen auf außergewöhnlichen Einsatz, um die Vorzüge Ihrer Immobilie optimal zur Geltung zu bringen. Sollten Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in professionelle Hände legen wollen, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung – Ihr Erfolg ist unser Anspruch.

# HINWEISE & AGB'S

## 1. Maklerprovision

Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH verpflichtet sich zur streng vertraulichen Behandlung Ihrer persönlichen Daten und garantiert, dass diese ausschließlich für firmeninterne Zwecke verwendet und nicht ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Unsere Dienstleistungen, einschließlich der Zusendung von Immobilienangeboten, Organisation von Besichtigungsterminen und die Bereitstellung aller relevanten Informationen, sind für Sie bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss unverbindlich und kostenfrei.

Bei einer erfolgreichen Vermittlung eines Kaufobjektes erhebt die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH eine Provision von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, berechnet auf den Kaufpreis. Diese Provision wird fällig und ist zahlbar innerhalb von 7 Tagen nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Mit dem Zugang unseres Exposés und nach Ablauf der Widerrufsfrist entsteht ein erfolgsabhängiger Vermittlungsvertrag, basierend auf den hier genannten Bedingungen.

## 2. Haftungsbegrenzung/

Die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH bemüht sich, alle Angaben und Informationen in Exposés und sonstigen Unterlagen mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen zusammenzustellen. Jedoch übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber oder von dritten Parteien zur Verfügung gestellten Informationen. Ebenso schließen wir die Haftung für nicht offensichtliche Mängel oder die Maßstabstreue der bereitgestellten Grundrisse und Baupläne aus, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit unsererseits vorliegt.

Die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere verdeckte Mängel oder Mängel, die in der Prüfungsphase nicht erkennbar waren. Ebenso sind Haftungsansprüche gegen die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, die aus der Nutzung der in den Exposés bereitgestellten Informationen entstehen, ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten unserer Mitarbeiter oder Beauftragten verursacht wurden.

Unsere Haftung für Schadenersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere aus Unmöglichkeit, Verzug, mangelhafter oder falscher Lieferung, Vertragsverletzung, Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen und unerlaubter Handlung ist, soweit es dabei auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe dieses Abschnitts eingeschränkt.

Diese Haftungsbegrenzung soll sicherstellen, dass die rechtlichen Risiken für beide Parteien klar und fair geregelt sind und die Interaktion mit der Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH auf einer soliden, vertrauensvollen Basis erfolgt. Es wird empfohlen, diese Klauseln durch einen Anwalt überprüfen zu lassen, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen rechtlichen Anforderungen entsprechen und effektiv implementiert werden können.

# HINWEISE & AGB'S

## 3. Widerrufsbelehrung für Verbraucher

**Widerrufsrecht:** Sie als Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den durch unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag der Exposéeinsicht / des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, Pfaffenhäule 50, 78224 Singen, E-Mail: [info@immo-boho.de](mailto:info@immo-boho.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Um die Widerrufsfrist einzuhalten, genügt es, wenn Sie Ihre Erklärung, dass Sie den Vertrag widerrufen möchten, vor dem Ende der Widerrufsfrist absenden.

## 4. Doppeltätigkeit des Maklers

Es ist uns gestattet, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu werden, solange wir nicht beide Parteien im selben Vertragsverhältnis vertreten.

## 5. Schlussbestimmung

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sollte eine Bestimmung dieser Verträge unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirtschaftlich gleichwertige Regelung, die dem Zweck der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommt.

## 6. Bilder

In einigen Fällen können Bilder von Immobilien, die auf unserer Website oder in unseren Marketingmaterialien präsentiert werden, durch eine Staging-App bearbeitet worden sein. Diese bearbeiteten Bilder dienen dazu, eine mögliche Darstellung zu zeigen, wie die Wohnung oder das Haus aussehen könnte. Es handelt sich dabei um Vorschläge und Inspirationen, die nicht zwingend den aktuellen Zustand der Immobilie wiedergeben.

# IMPRESSUM



*Wir leben Immobilien*



**IMMOBILIEN**  
BODENSEE-HOCHRHEIN   
WIR FÜR SIE 



Pfaffenhäule 50, 78224 Singen  
07731-5916745  
[info@immo-boho.de](mailto:info@immo-boho.de)