

# HISTORISCHES HOFGUT AUS DEM JAHR 1834 IM HERZEN VON BINNINGEN – EIN JUWEL IN TOPLAGE

Objekt: 122 | Ringstraße 18 | 78247 Hilzingen |  
690.000,00 €

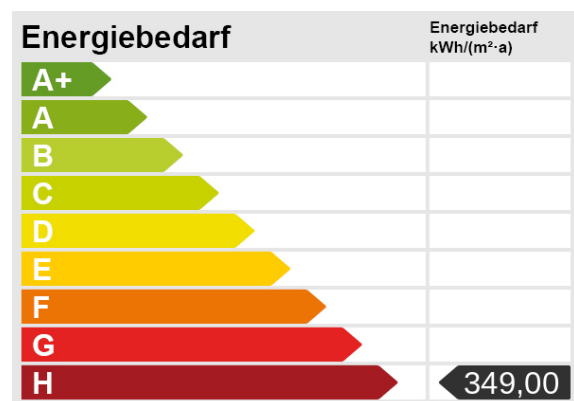


## Daten

ImmoNr	122
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 2.420 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Straße	Ringstraße
Hausnummer	18
PLZ	78247
Ort	Hilzingen
Kaufpreis	690.000,00 €
Außen-Provision	2,98%

## Daten

Baujahr	1834
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	349 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	15.11.2033
gültig bis	
Baujahr lt.	1900
Energieausweis	
wesentlicher	Öl
Energieträger	



## Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Investment-Juwel in Binningen, einem geschichtsträchtigen Anwesen mit Wurzeln, die bis ins Jahr 1834 reichen. Dieses faszinierende Hofgut vereint Historie und zeitlose Eleganz, und es bietet nicht nur einen einzigartigen Einblick in die Vergangenheit, sondern auch eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit in exzellentem Zustand.

Das Haupthaus präsentiert sich mit 5 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer Küche samt bezauberndem Holzherd, einer traditionellen Bauernstube und einem Büro. Die nostalgische Atmosphäre, durchzogen von einem Kachelofen, verleiht dem Inneren des Hauses eine einzigartige Note. Eine Öl-Zentralheizung, ein geräumiger Keller und ein weitläufiger Speicher über zwei Stockwerke bieten Raum für innovative Ausbauprojekte. Zusätzlich sind im Keller ein ursprünglicher Brotbackkamin und ein Waschraum vorhanden.

Das Anwesen umfasst eine überdachte Besenwirtschaft, eine Doppelgarage und drei Gerätescheunen. Der großzügige Garten auf der Ostseite mit ca. 850 m<sup>2</sup> Fläche, auch als Bauland nutzbar, sowie ein kleinerer Gemüsegarten bieten Entwicklungsmöglichkeiten. Ein malerischer Bach begrenzt das Grundstück, schafft eine idyllische Kulisse und bietet Raum für individuelle Erweiterungen und Überbauungen.

Für Investoren eröffnet sich zudem die Möglichkeit der Vermietung an die Stadt für die Unterbringung von Flüchtlingen. Die monatliche Miete von etwa 3.000€ kann zur Deckung der Kreditrückzahlung genutzt werden, was die Rentabilität dieser Investition weiter steigert..

## Ausstattung Beschreibung

Für Eigennutzer präsentiert sich das Anwesen als ein Ort der Geborgenheit und Vielfalt. Neben den historischen Elementen bietet das 1. OG eine Sauna, ein modernes Bad, Parkettboden im gesamten Haus sowie eine gepflegte Einbauküche. Ein ursprünglicher Holzofen und ein Kamin sorgen für wohlige Wärme und schaffen eine behagliche Atmosphäre.

Die Scheunen auf dem Anwesen sind nicht nur vielseitig nutzbar, sondern auch Teil einer eindrucksvollen Umgebung. Teilweise umgebaut, beherbergen sie unter anderem eine Fladenbrotbäckerei mit allen Geräten. Hinter dieser Bäckerei befindet sich eine weitere Scheune, perfekt für Feste oder gesellige Veranstaltungen. Eine Garage, eine Scheune und ein Hühnerstall sind bereits vorhanden.

Die großzügige Fläche ermöglicht die Haltung verschiedenster Tiere – vom Schwein über Schafe bis zu Ziegen. Ob als Bauernhof für den Eigengebrauch oder als eindrucksvolles Investmentobjekt für kreative Entwicklungen: Die ruhige Lage, die Abgeschlossenheit und die angrenzenden Felder bieten Raum für individuelle Träume und Vorhaben. Interessenten, die das volle Potenzial des gesamten Areals ausschöpfen möchten, haben zudem die Option, benachbarte Grundstücke zu erwerben. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, willkommen in einem Investment mit Geschichte und Zukunft.

## Lage

Binningen ist eine idyllische Gemeinde im Herzen des Landkreises Konstanz, im Süden Deutschlands. Diese charmante Stadt bietet eine wunderbare Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe, wodurch sie zu einem äußerst begehrten Wohnort in der Region geworden ist.

Die Lage von Binningen ist geprägt von einer malerischen Umgebung, die von saftigen Wäldern, grünen Hügeln und den klaren Gewässern des Bodensees umgeben ist. Die Bewohner können hier die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen. Ob Sie nun gerne wandern, Rad fahren oder Wassersport betreiben – in Binningen gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.

Die Nähe zum Bodensee, einem der größten Binnenseen Europas, ist zweifellos ein großer Pluspunkt für Binningen. Die Ufer des Bodensees bieten nicht nur eine atemberaubende Aussicht, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Segeln und Schwimmen bis hin zu gemütlichen Spaziergängen entlang der Promenaden. Außerdem befinden sich in der Nähe des Bodensees einige reizende Städte wie Konstanz und Friedrichshafen, die mit kulturellen Attraktionen und Einkaufsmöglichkeiten locken.

Die Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ist hervorragend. Die Autobahnen A81 und A98 sind leicht erreichbar, was die Anfahrt nach Stuttgart, Zürich und andere Städte in der Region erleichtert. Der nahegelegene Bahnhof ermöglicht zudem bequeme Zugverbindungen.

Insgesamt ist Binningen ein wunderbarer Ort zum Leben, der eine hohe Lebensqualität in einer traumhaften Umgebung bietet. Ob Sie nach einem ruhigen Rückzugsort suchen oder die Nähe zur Natur schätzen, hier werden Sie sich wohlfühlen.



Außenansicht



Eingang



Büro



Küche



Essecke



Kamin



Gäste-WC



Treppenaufgang





Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Balkon



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppenaufgang



Schlafzimmer 3



Bad



Sauna



Obergeschoss



Obergeschoss



Dach



Dach





Garage 1



Garage 2



Scheune



Scheune



Fladenbrotbäckerei



Fladenbrotbäckerei



Garten



Garten



Garten



Garten



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Luftbild





Luftbild



Luftbild



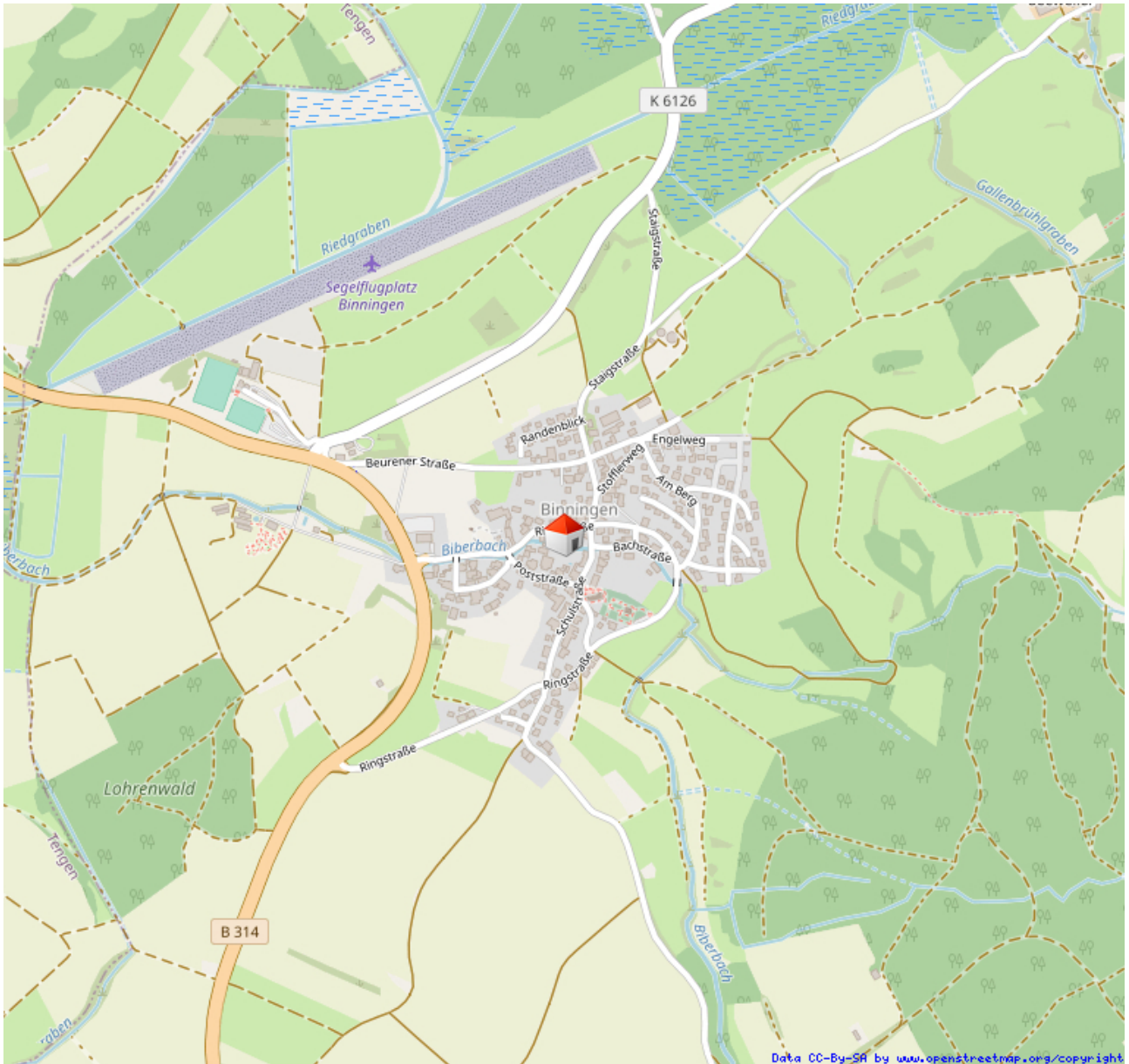
Luftbild



Luftbild

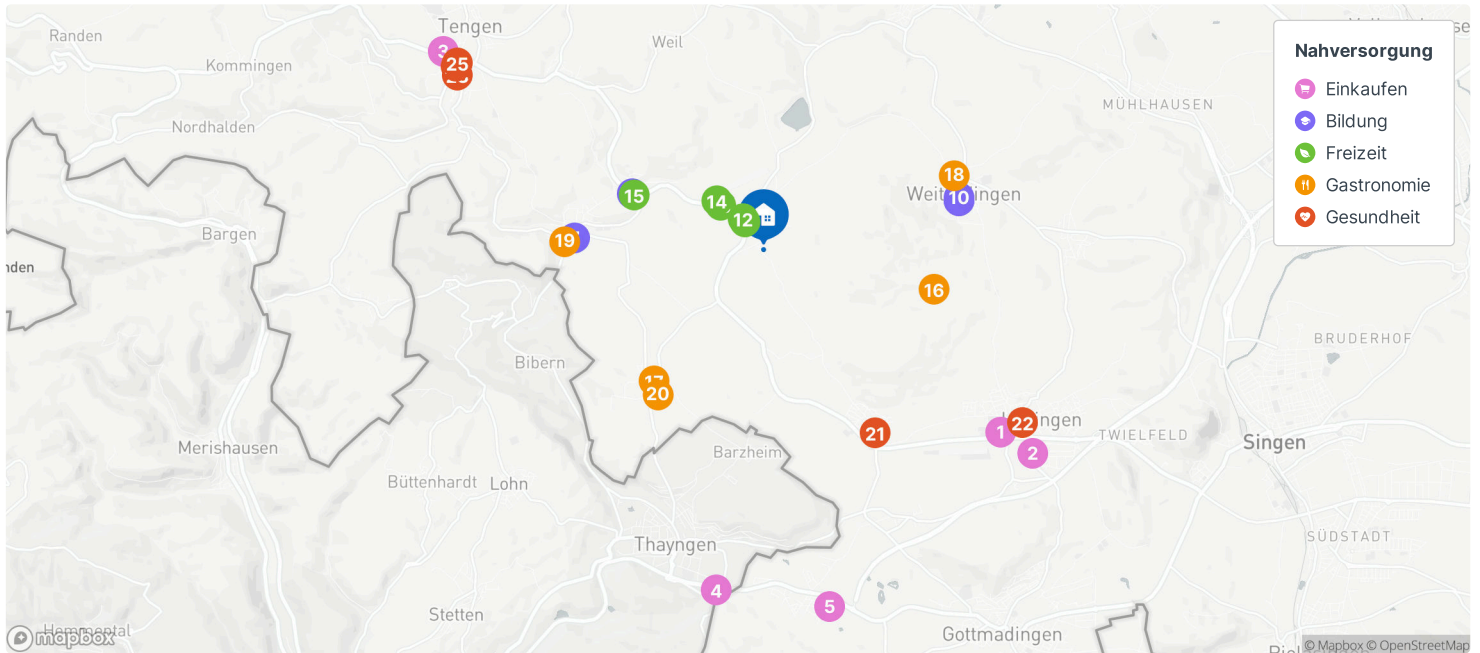


Luftbild



Lageplan

# Nahversorgung



## 1.1 Einkaufen

1	Edeka	5.1 km
2	Netto Marken-Discount	5.7 km
3	Edeka Münchow	5.8 km
4	Migrolino	6 km
5	Lidl	6.3 km

## 1.3 Bildung

6	Grundschule Tengen	2.2 km
7	Kindertagesstätte St. Josef	3.1 km
8	Peter-Thumb-Schule Grund...	3.2 km
9	Peter-Thumb-Schule Grund...	3.2 km
10	Katholischer Kindergarten ...	3.2 km

## 2.3 Freizeit

11	Hohenstoffelhalle	303 m
12	Sport	336 m
13	Sport	740 m
14	Sport	829 m
15	Sport	2.1 km

## 1.3 Gastronomie

16	Homboller Besenstüble	2.9 km
17	Vesperstüble	3.1 km
18	Lander`s Stube	3.1 km
19	Wirtschaft zum Kranz	3.2 km
20	Sportheim	3.3 km

## 1.3 Gesundheit

21	Praxis Dr. med. Dieter Renner	3.8 km
22	Hilzinger Marien Apotheke	5.3 km
23	Zahnarzt Dr. Müller	5.5 km
24	Stadt-Apotheke Tengen	5.5 km
25	Ärztehaus	5.5 km

# Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel  
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem  
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches  
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken  
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank



# KONTAKT

IMMO4FUTURE

Wir helfen Ihnen gerne weiter

## Kontaktieren Sie uns

**Immo4future GmbH**

Luisenstr. 10

78048 Villingen-Schwenningen

[www.immo4future.de](http://www.immo4future.de)

[info@immo4future.de](mailto:info@immo4future.de)

+49 7721 91 66 917

+49 173 4543811

