

Bad Krozingen

# Attraktive und sonnige 4,5 Zimmer Wohnung in Bad Krozingen

Objektnummer: 24022083



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 24022083       |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²     |
| Zimmer       | 4.5            |
| Schlafzimmer | 3              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2020           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 590.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 4 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 19.20 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2030             | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2020           |

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige 4,5-Zimmer-Wohnung bietet auf 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Sie befindet sich in einem gepflegten 8-Parteienhaus, das erst im Jahr 2020 erbaut wurde. Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer idealen Kombination aus Ruhe und urbanem Komfort. Zwei großzügige Terrassen bieten viel Platz für entspannte Stunden im Freien. Der angrenzende Gartenanteil sorgt für eine zusätzliche Wohlfühloase direkt vor Ihrer Tür. Die Wohnung ist mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein helles und freundliches Ambiente. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und bietet sicheren Komfort für Ihr Fahrzeug. Das 8-Parteienhaus steht für ein angenehmes und privates Wohnklima. Die moderne Bauweise von 2020 entspricht den neuesten energetischen Standards und sorgt für niedrige Nebenkosten. Ob als Zuhause für eine Familie oder für Paare mit Anspruch an hochwertigen Wohnraum – diese Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Ausstattung und Details

4,5 Zimmer: Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein separates Zimmer, das als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Moderne Küche: Offene Wohnküche mit ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Essen.

Zwei Terrassen & Gartenanteil: Die Wohnung bietet zwei Terrassen mit Zugang zum Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Bäder: Ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC bieten Komfort für die ganze Familie.

Fußbodenheizung: Für ein angenehmes Raumklima sorgt die moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen verlegt ist.

Tiefgaragenstellplatz: Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage garantiert bequemes und sicheres Parken.

Keller: Zur Wohnung gehört ein ca. 5 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Hauswirtschaftliche Räumlichkeiten: Ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum im Untergeschoss sorgt für praktische Lösungen im Alltag.

Barrierefreier Zugang: Die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar und somit barrierefrei gestaltet.

Gebäudestandard: Das moderne Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 entspricht den neuesten energetischen und technischen Standards.

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen in Bad Krozingen, einem charmanten Kurort im Herzen des Markgräflerlands. Diese Lage verbindet idyllisches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Straße zeichnet sich durch ihre ruhige, aber dennoch zentrale Lage aus. Die Innenstadt von Bad Krozingen mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen nach Freiburg, Basel und in die umliegenden Städte bietet, ist bequem erreichbar. Die Nähe zur Autobahn A5 macht die Region auch für Pendler attraktiv. Bad Krozingen ist bekannt für seine Vita Classica Therme, die nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt liegt und ein Highlight für Wellnessliebhaber darstellt. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Wanderungen ein – ob entlang der Weinberge, durch das malerische Markgräflerland oder im nahen Schwarzwald. Für Sportbegeisterte gibt es ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten wie Tennisplätze, Golfanlagen und ein weitläufiges Netz an Rad- und Wanderwegen. Die Straße ist besonders bei Familien beliebt. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch medizinische Versorgung wird durch die ortsansässigen Ärzte und das moderne Herzzentrum Bad Krozingen gewährleistet. Bad Krozingen bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Aktivität. Regelmäßige Veranstaltungen, wie der traditionelle Wochenmarkt, Konzerte im Schlosspark und Feste, bereichern das kulturelle Leben. Gleichzeitig ermöglicht die malerische Umgebung ein Leben in Entschleunigung und Harmonie.

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 19.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24022083 - 79189 Bad Krozingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)