

Bad Krozingen

# Hochwertig ausgestattete 4-Zimmer Gartenwohnung in Bad Krozingen, Baujahr 2020

CODE DU BIEN: 25022055



PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25022055
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2020
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	560.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	19.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2030	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## La propriété



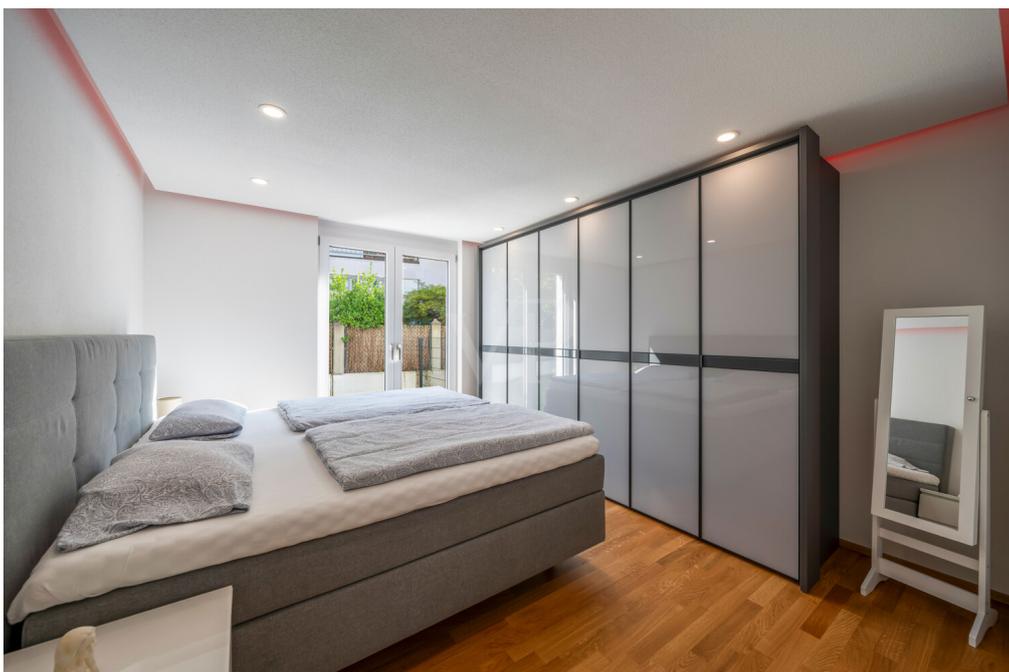
CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## La propriété



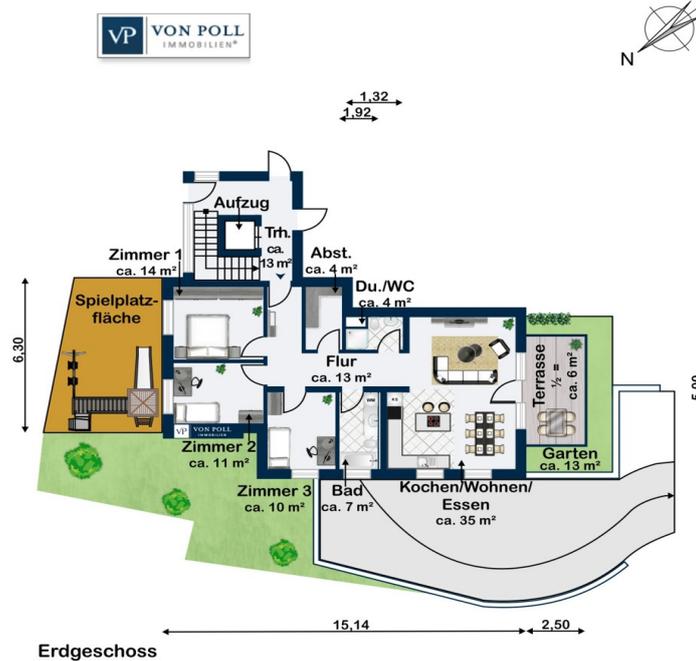
CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen**

## Une première impression

Diese exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre elegante Ausstrahlung, ihre durchdachte Raumkonzeption sowie eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, die modernen Lebensansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Wohneinheiten, das im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet wurde – entsprechend zeitgemäß präsentiert sich auch die gesamte Ausstattung.

Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus städtischem Komfort und ruhigem Wohnen im Grünen. Zwei großzügig geschnittene Terrassenbereiche eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung im Freien, während der angrenzende private Gartenanteil ein besonderes Maß an Lebensqualität direkt vor der eigenen Haustür schafft – eine Oase der Ruhe mit viel Privatsphäre.

Großflächige Fenster sorgen für eine hervorragende Tageslichtausbeute und unterstreichen das lichtdurchflutete, freundliche Ambiente der Räume. Eine energieeffiziente Fußbodenheizung garantiert behaglichen Wohnkomfort über das gesamte Jahr hinweg. Die verwendeten Materialien und Ausstattungsdetails genügen auch gehobenen Ansprüchen an Stil und Funktionalität.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Die gepflegte Gemeinschaftsanlage sowie das angenehme, private Wohnumfeld unterstreichen den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Das Gebäude entspricht den aktuellen energetischen Standards, was sich positiv auf die laufenden Betriebskosten auswirkt und langfristige Werthaltigkeit garantiert.

Ganz gleich, ob Sie als Familie, Paar oder anspruchsvoller Einzelhaushalt auf der Suche nach einem repräsentativen Zuhause sind – diese Immobilie bietet Ihnen den idealen Rahmen für ein modernes und stilvolles Wohnen.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnangebot begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## Détails des commodités

Die Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich samt offen gestalteter Küche, drei gut proportionierten Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Zimmer – ideal als Home-Office, Gästezimmer oder persönliche Rückzugszone.

Moderne Wohnküche

Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine kommunikative Atmosphäre – ein Ort für gemeinsames Kochen, Genießen und Zusammensein. Hochwertige Markeneinbaugeräte sind hier vorhanden.

Zwei Terrassen mit Gartenanteil

Ein besonderes Highlight sind die beiden sonnigen Terrassen, die jeweils direkten Zugang zum privaten Gartenanteil bieten. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Komfortable Bäder

Ein stilvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein zusätzliches Duschbad mit WC bieten hohen Komfort für Familien oder Paare mit Anspruch an Funktionalität und Ästhetik.

Angenehmes Raumklima dank Fußbodenheizung

Eine in allen Räumen verlegte, energieeffiziente Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und unterstützt ein modernes, wohnliches Ambiente.

Tiefgaragenstellplatz inklusive

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz in der Tiefgarage ermöglicht sicheres und komfortables Parken – auch bei schlechter Witterung.

Praktischer Kellerraum

Ein separater Kellerraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Stauraum für Haushaltsutensilien, Sportequipment oder saisonale Gegenstände.

Hauswirtschaftliche Infrastruktur

Ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum im Untergeschoss rundet das praktische Angebot ab und erleichtert den Alltag.

Barrierefreier Zugang

Die Wohnung ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar und somit auch barrierearm – ideal für alle Lebensphasen.

Neubaustandard von 2020

Das im Jahr 2020 erbaute Mehrfamilienhaus entspricht aktuellen energetischen und technischen Standards, was nicht nur für ein zeitgemäßes Wohngefühl sorgt, sondern auch eine nachhaltige Investition in die Zukunft darstellt.

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bad Krozingen, einem renommierten Kur- und Erholungsort im Herzen des malerischen Markgräflerlands. Diese Region steht sinnbildlich für eine hohe Lebensqualität, eingebettet in eine reizvolle Landschaft, die Erholung, Kultur und Urbanität auf ideale Weise miteinander verbindet. Die Kapellenstraße zeichnet sich durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage aus. Die Innenstadt mit einer Vielzahl an Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Auch der Bahnhof, mit regelmäßigen Verbindungen nach Freiburg, Basel und in die umliegenden Städte, befindet sich in angenehmer Distanz. Für überregionale Anbindungen sorgt die nahegelegene Autobahn A5, was Bad Krozingen auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

Besonderer Anziehungspunkt ist die nur wenige Minuten entfernte Vita Classica Therme, die weit über die Region hinaus für ihre exklusive Wellness- und Gesundheitskultur bekannt ist. Die umliegende Natur lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ob beim Radfahren entlang der Rebhänge, bei ausgedehnten Spaziergängen durch das idyllische Umland oder bei Wanderungen in den nahen Schwarzwald.

Bad Krozingen bietet darüber hinaus eine exzellente Infrastruktur für Familien: Kindergärten, Schulen und zahlreiche Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die medizinische Versorgung ist mit dem Herzzentrum Bad Krozingen sowie zahlreichen Fachärzten auf hohem Niveau gewährleistet.

Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Regelmäßige Veranstaltungen – vom traditionellen Wochenmarkt über Konzerte im Schlosspark bis hin zu Weinfesten – bereichern das Gemeinschaftsleben. Zugleich ermöglicht die naturnahe Umgebung ein Leben in Entschleunigung, Achtsamkeit und landschaftlicher Schönheit.

Bad Krozingen vereint das Beste zweier Welten: urbaner Komfort und ländliche Idylle – ein Wohnort, der in puncto Lebensqualität kaum Wünsche offenlässt.

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 19.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25022055 - 79189 Bad Krozingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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