



## Gehobene 4-Zi.-ETW in zentraler Lage von Bad Krozingen!

## Lage

Bad Krozingen ist eine Stadt und ein Kurort mit ca. 17.000 Einwohnern im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg, etwa 15 km von Freiburg im Breisgau und 45 km von Basel entfernt. Die Stadt bildet gemeinsam mit Staufen im Breisgau ein Mittelzentrum. Durch die Stadt fließt der kleine Fluss Neumagen, der auf dem Stadtgebiet in die Möhlin mündet, die bei Breisach den Rhein erreicht.

Nachbargemeinden von Bad Krozingen sind von Norden aus im Uhrzeigersinn: Breisach, Munzingen, Schallstadt, Ehrenkirchen, Staufen, Heitersheim, Eschbach und Hartheim.

Mit der Erbohrung der ersten Thermalquelle 1911 begann die Entwicklung zum Kur- und Badeort.

Bad Krozingen liegt an der Rheintalbahn und hat einen Bahnhof, der im Taktverkehr von den Regionalzügen erreicht wird. Am Ortsteil Hausen befindet sich der Anschluss an die Bundesautobahn A5, über die die benachbarten Großstädte Basel und Freiburg erreicht werden können. Grund-, Haupt- und Werkrealschule mit der ARCHE (Tagesbetreuung der Schulkinder), Kreisgymnasium Bad Krozingen, Volkshochschule, vier Kindergärten und Krabbelgruppen sind anzufinden. Sportaktivitäten gibt es zahlreich. Es gibt eine sehr gute Infrastruktur (mehrere Supermärkte, Discounter, Baumarkt etc.).

## Details

Objekt-ID:	1748
Lage:	79189 Bad Krozingen
Immobilienart:	Etagenwohnung
Zimmer:	4
Badezimmer:	1
Schlafzimmer:	3
Etage:	1. OG
Wohnfläche:	ca. 119,96 m <sup>2</sup>
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1993
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Tiefgaragenstellplätze:	1
Badfenster:	Ja
Fliesen:	Ja
Gäste-WC:	Ja
Gaszentralheizung:	Ja
Keller:	Ja
Massive Bauweise:	Ja
Parkett:	Ja
Wasch- & Trockenraum:	Ja
Zentralheizung:	Ja

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1993 in begehrtter Lage von Bad Krozingen.

Bevor Sie in die Wohnung eintreten, werden Sie durch ein attraktives, helles Treppenhaus mit modernem Aufzug empfangen.

Nach dem Öffnen der Wohnungstür werden Sie von dem großzügigen Eingangsbereich mit reichlich Flair begeistert sein. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten und offenen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt der Wohnung darstellt und über einen direkten Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon verfügt. In der vom Wohn- und Essbereich erreichbaren Wohnküche (mit EBK) können Sie Ihren Kochkünsten freien Lauf lassen. Des Weiteren erwartet Sie ein modernes Wohlfühl-Badezimmer mit Dusche, Wanne, Toilette und Fenstern. Die 3 weiteren Zimmer eignen sich alle gut als Schlaf- oder Arbeitszimmer, verfügen über große helle Fenster und sind mit modernem Vinylboden ausgestattet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz mit separatem Grundbuch kann für 15.000 €; zusätzlich erworben werden.

## Ausstattungsbeschreibung

- Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden
- Überdachter Südwest-Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Gäste-WC
- Wohnküche mit EBK
- Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch (kann zusätzlich für 15.000 €; erworben werden)
- Kellerabteil

## Sonstiges

Provisionsfrei für den Käufer! Das monatliche Wohngeld beträgt 437,62 €; (inkl. 179,84 €; Rücklagenzuführung und 99,70 €; Heizkosten) gemäß Wohngeldabrechnung 2020. Die vorhandenen Rücklagen gemäß Wohngeldabrechnung 2020 für die Wohnung inkl. TG-Stellplatz in Höhe von insgesamt 16.143,57 €; sind sehr positiv hoch. Diese gehen beim Kauf auf den Käufer über. Wir präsentieren hier nur einen Ausschnitt unseres Angebots. Weitere Objektinfos, Angebote und ausführlichere Informationen finden Sie unter WWW.BEUDEKER.DE. Hier können Sie auch Ihre Suchwünsche in unserer Gesuchekartei aufgeben. Sie werden dann automatisch per E-Mail informiert, sobald wir neue Angebote haben, die auf Ihren Suchwunsch passen. Des Weiteren können Sie im VIP-Bereich Ihre Gesuche jederzeit bearbeiten, ändern und auch löschen. Zusätzlich haben Sie dort auch noch die Möglichkeit, weitere Dokumente der Immobilien herunterzuladen (z.B. Energieausweis, Grundriss, Flächenberechnung, etc.). Außerdem erhalten Sie als Suchkunde von uns einen besonderen Service. In unserem VIP-Bereich auf der Homepage veröffentlichen wir neue Immobilienangebote ca. 1 Woche, bevor wir mit der offiziellen Vermarktung beginnen. Link für Suchauftrag Kauf: <http://www.beudeker.de/immobilienangebote/unsere-service/suchauftrag-kauf/> Link für Suchauftrag Miete: <http://www.beudeker.de/immobilienangebote/unsere-service/suchauftrag-miete/>

\*\*\*\*\* Möchten auch Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unseren Service an, wie z.B. die kostenlose Verkaufswert-Ermittlung, erstellt von unserem Diplom Sachverständigen (DIA) sowie unsere Vermieter- und Verkäuferbroschüre. Ausführliche Informationen finden Sie natürlich auch unter [www.beudeker.de](http://www.beudeker.de).

Objektbilder



Wohnzimmer



Balkon



Gäste-WC



Vorbereich Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer 1



Sterntalerweg-Bathroom



Schlafzimmer 2



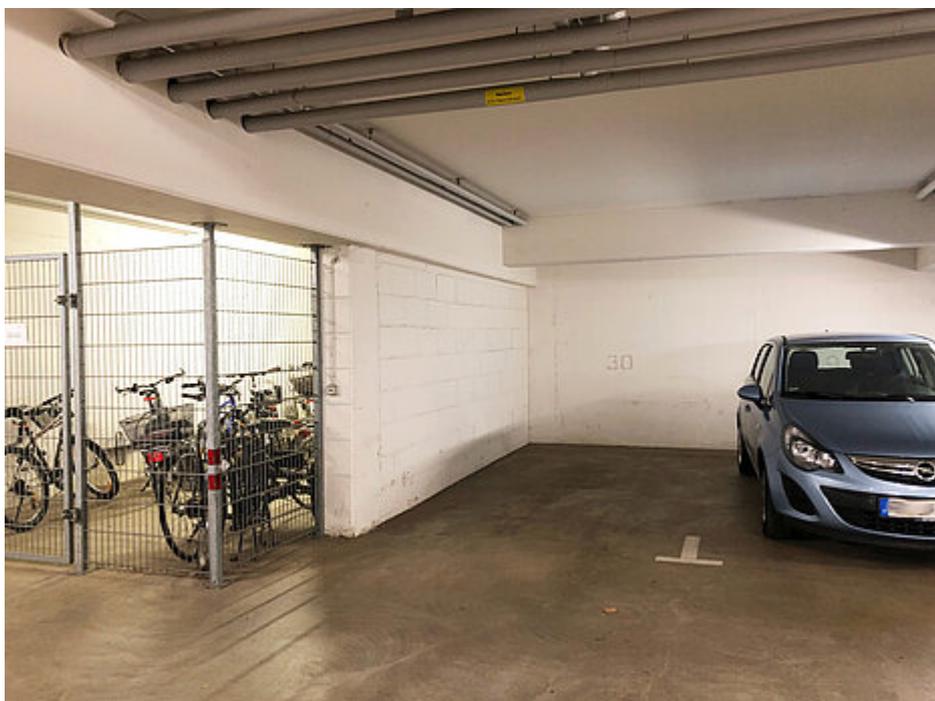
Schlafzimmer 3



Eingangsbereich



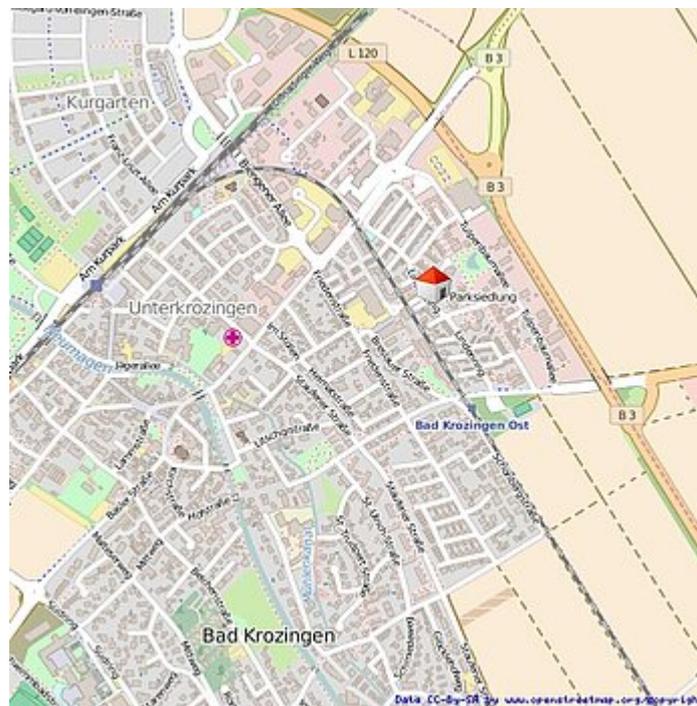
Außenansicht 2



TG-Stellplatz



Grundriss



Lageplan