



Schön aufgeteilte 3-Zi-DG-ETW mit separatem Hobby-/Gästezimmer, Gartenanteil, 2 Balkonen und Garage

## 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:	1763
Lage:	79189 Bad Krozingen
Immobilienart:	Dachgeschosswohnung
Zimmer:	3
Badezimmer:	1
Schlafzimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 75,31 m <sup>2</sup>
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1967
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Freiparkplätze:	1
Garagen:	1
Badfenster:	Ja
Fliesen:	Ja
Massive Bauweise:	Ja
Parkett:	Ja
Ölbefuerung:	Ja

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses in begehrtter Lage von Bad Krozingen.

Besonders überzeugt die Wohnung durch ihre zahlreichen Nebenflächen: Neben der Wohnung gehört zur Einheit noch ein beheizbares Hobby-/Gästezimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> und Waschbecken (nicht in der Wohnfläche enthalten), ein Freisitz/kleiner Garten, eine Garage, der Speicher über der Wohnung und ein Kellerabteil.

Nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen Flur, über welchen praktischerweise alle Räume der Wohnung zugänglich sind. Am einen Ende des Flurs befindet sich die geräumige Wohnküche inkl. Einbauküche, am anderen Ende des Flurs das helle, freundliche Badezimmer mit Badewanne und großem Fenster.

Direkt neben der Küche befindet sich das großzügige helle Wohnzimmer mit tollem Parkettboden, welches Ihnen zudem einen Zugang zu einem schönen sonnigen Südwest-Balkon bietet, auf dem Sie prima die Abendsonne genießen können.

Im großen Schlafzimmer können Sie sich von den ersten Sonnenstrahlen aus dem Osten wecken lassen und haben hier ebenfalls Zugang zu einem schönen großen Balkon.

Das mittlere Zimmer der Wohnung eignet sich idealerweise als Arbeits- oder Kinderzimmer. Neben dem Badezimmer befindet sich noch eine geräumige Abstellkammer, die viel Platz für Stauraum bietet.

## Ausstattungsbeschreibung

- Wohnküche inkl. Einbauküche
- Südwest-Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Nordost-Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Böden: u.a. Parkett, Laminat und Fliesen
- Großzügiger Abstellraum mit Dachfenster
- Wohnraumähnliches beheiztes Hobby-/Büro-/Gästezimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- Speicher über der Wohnung
- Garage
- Stellplatz
- Eigener kleiner Garten (Zugang durch die Garage)

## Sonstiges

Provisionsfrei für den Käufer! Das monatliche Wohngeld beträgt 263,76 &euro; (inkl. 36,17 &euro; Rücklagen und 134,88 &euro; Heizkosten) gemäß Wohngeldabrechnung 2021. 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/unser-service/suchauftrag-kauf/> Link für Suchauftrag Miete:

<http://www.beudeker.de/immobilienangebote/unser-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). Wir sind gerne für Sie da! Ihr Team von Beudeker Immobilien Freiburg und Bad Krozingen

Objektbilder



Wohnzimmer Ansicht 2



Balkon Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer



Wohnküche



Badezimmer



Schlafzimmer 2



Büro-/Abstellraum



Hobbyraum/Gästezimmer Ansicht 1



Hobbyraum/Gästezimmer Ansicht 2



Garten Ansicht 1



Garten Ansicht 2



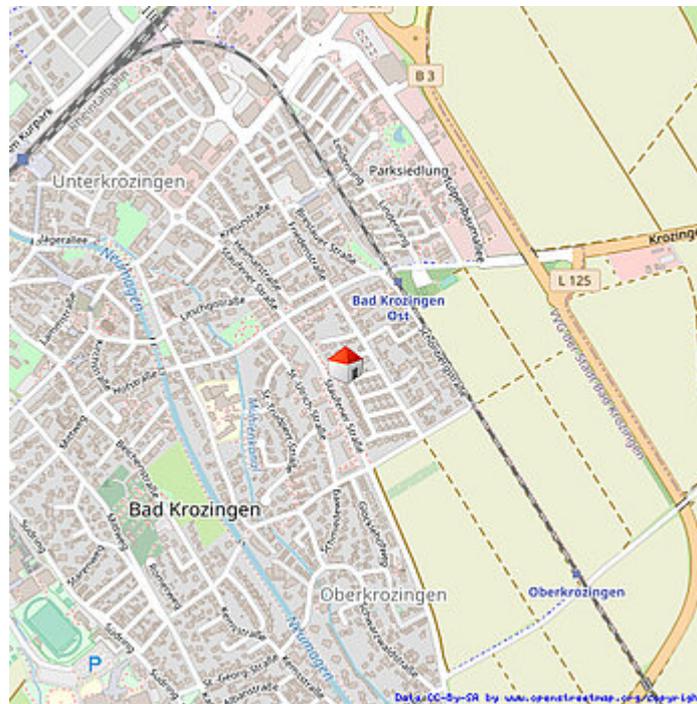
Außenansicht 2



Grundriss



Grundriss Hobby-/Gästezimmer



Lageplan