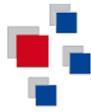




Wie ein Haus im Haus - 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten in Bad Krozingen!



## Lage

Das Objekt befindet sich in innenstadtnaher Wohnlage. 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:	1734
Lage:	79189 Bad Krozingen
Immobilienart:	Erdgeschosswohnung
Zimmer:	4
Badezimmer:	2
Schlafzimmer:	3
Etage:	EG
Wohnfläche:	ca. 113,37 m <sup>2</sup>
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	2004
Verfügbar ab:	01.11.2022
Tiefgaragenstellplätze:	2
Badfenster:	Ja
Einbauküche:	Ja
Fliesen:	Ja
Gartenmitbenutzung:	Ja
Gaszentralheizung:	Ja
Keller:	Ja
Massive Bauweise:	Ja
Parkett:	Ja
Wasch- & Trockenraum:	Ja
Zentralheizung:	Ja

## Objektbeschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung aus 2004 verfügt über ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Bad Krozingen. Nach dem Eintreten in die Wohnung befinden Sie sich im hellen Flur. Auf der rechten Seite befindet sich ein Schlaf-/Arbeitszimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Auf der linken Seite befindet sich ein Schlafzimmer mit eigener Terrasse Richtung Südost und das großzügige Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Platz für Ihre Waschmaschine. Beide Badezimmer überzeugen durch eine helle Fliesenauswahl und einen freundlichen Gesamteindruck. Durch das Schlafzimmer erreichen Sie ebenso ein ca. 17,5 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern von 2 Seiten. Ein weiterer derzeit ungenutzter Zugang zu diesem Schlafzimmer befindet sich neben der Küchentür. Die derzeitigen Eigentümer haben die Tür beidseitig mit Schränken verdeckt. Die hochwertige Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten, kann für &euro; 2.500,- erworben werden) befindet sich am Ende des Flurs und ist vom Wohnzimmer auf der rechten Seite abgetrennt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Südwest-Terrasse sowie in den eigenen Garten (als Sondernutzungsrecht), welcher die Wohnung von 3 Seiten umschließt. Im wunderbar gepflegten Garten befindet sich zudem noch ein kleiner Geräteschuppen für Ihre Gartengeräte. Ebenfalls zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie 2 Tiefgaragenstellplätze mit eigenen Grundbüchern (nicht im Kaufpreis enthalten, können für je &euro; 12.500,- erworben werden).

## Ausstattungsbeschreibung

- Parkett- und Fliesenböden
- Bodentiefe Fenster
- 1x Bad mit Badewanne und Fenster
- 1x Bad mit Dusche
- Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten, kann für &euro; 2.500,- erworben werden)
- 2 Terrassen
- Garten als Sondernutzungsrecht mit Gartenhaus
- Kellerabteil
- 2 TG-Stellplätze mit eigenen Grundbüchern (nicht im Kaufpreis enthalten und können für je &euro; 12.500,- erworben werden)

## Sonstiges

Provisionsfrei für den Käufer! Das monatliche Wohngeld beträgt 411,38 &euro; (inkl. 118 &euro; Rücklagen und 123,38 &euro; Heizkosten) gemäß Wohngeldabrechnung 2020. Die Bewohner werden spätestens zum 01.11.2022 ausziehen um deren Neubau-Wohnung zu beziehen. 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, 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



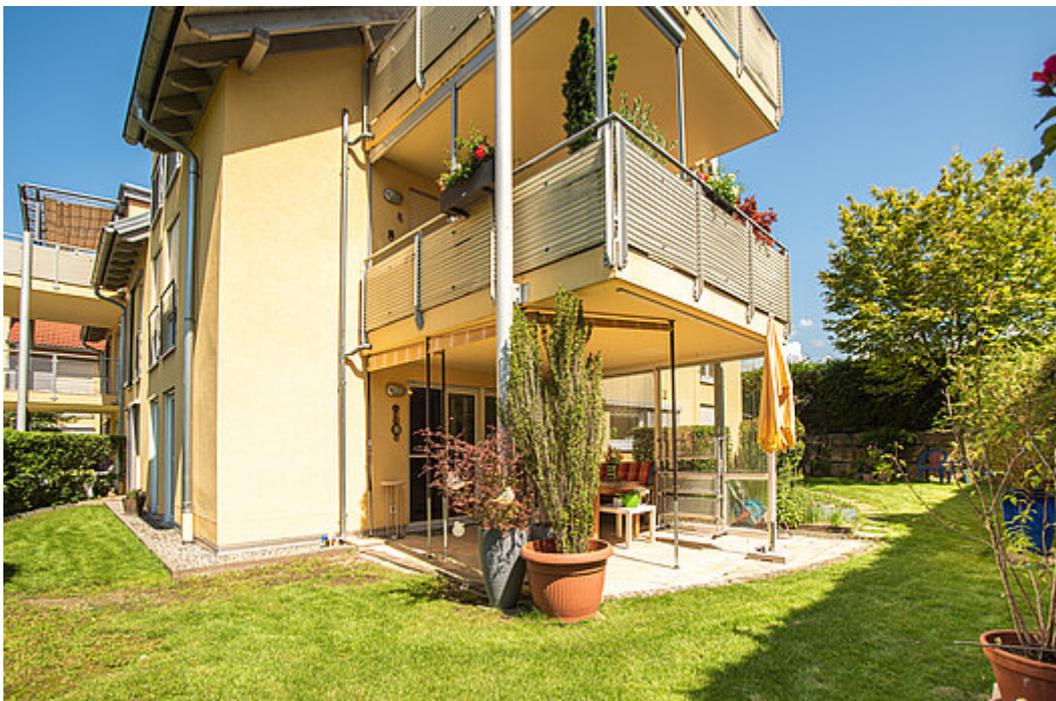
Wohn und Essbereich Ansicht 2



Wohn und Essbereich Ansicht 1



Wohn und Essbereich Ansicht 3



Garten Ansicht 1



Terrasse



Küche



Flur



Arbeitszimmer



Schlafzimmer 1 Ansicht 1



Schlafzimmer 1 Ansicht 2



Badezimmer 1



Schlafzimmer 2



Badezimmer 2



Garten Ansicht 3



Garten Ansicht 4



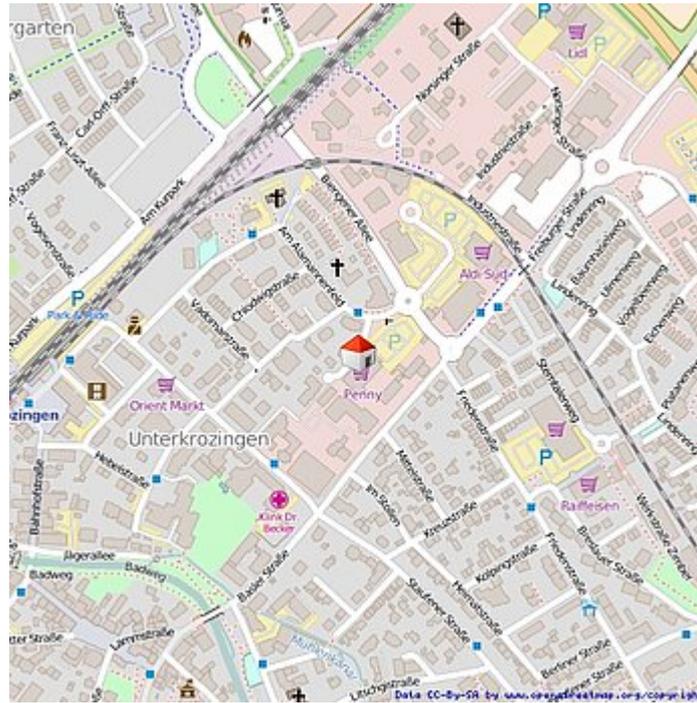
Hauseingang



2 TG-Stellplätze



Grundriss



Lageplan