SILLER IMMOBILIEN

ELEGANTES WOHNEN MIT GARTENPARADIES IN HEITERSHEIM

LICHTDURCHFLUTET, MODERN & NATURNAH

Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590

Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zur idyllischen Grünfläche

Wohnzimmer

Küche

Badezimmer

Gäste WC

Eingangsbereich

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Das Objekt befindet sich in Heitersheim, einer charmanten Kleinstadt im Markgräflerland, südlich von Freiburg. Die Region zeichnet sich durch ihr mildes Klima, die idyllische Weinlandschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Heitersheim gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg und liegt strategisch günstig zwischen Freiburg (ca. 30 km entfernt) und der Schweizer Grenze (ca. 45 km).

Verkehrsanbindung:

- Auto: Die Autobahn A5 (Anschlussstelle Bad Krozingen) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Freiburg, Basel und Karlsruhe.
- Öffentlicher Nahverkehr: Heitersheim verfügt über einen eigenen Bahnhof mit direkter Anbindung an Freiburg und Basel. Zusätzlich gibt es ein gut ausgebautes Busnetz in die umliegenden Städte.
- Flughafen: Der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist in etwa 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Umgebung:

- Natur: Die Region ist geprägt von sanften Weinbergen, weiten Feldern und der Nähe zu den südlichen Ausläufern des Schwarzwalds – ideal für Wanderungen, Fahrradtouren und Erholung in der Natur.
- Kultur & Freizeit: Historische Sehenswürdigkeiten wie das Malteserschloss und römische Ausgrabungsstätten zeugen von der reichen Geschichte Heitersheims. Freiburg bietet darüber hinaus ein breites kulturelles Angebot mit Theatern, Museen und Veranstaltungen.
- Einkaufen & Infrastruktur: IHeitersheim bietet eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und Ärzten. Größere Einkaufszentren und Fachärzte befinden sich in Bad Krozingen und Freiburg.

Wirtschaft & Arbeitsmarkt:

- Die Region profitiert von einer starken Wirtschaft mit einem Mix aus mittelständischen Unternehmen, Weinbau, Handel und Tourismus. Freiburg ist als Universitäts- und Wirtschaftsstandort ein bedeutendes Zentrum für Forschung, Technologie und Bildung.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Heitersheim. Die Lage bietet eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Lage & Umgebung:

- Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern in ansprechender Architektur.
- Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zu den Weinbergen sowie zu weitläufigen Spazier- und Radwegen.
- Trotz der ruhigen Wohnlage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar.
- Das Zentrum von Heitersheim mit seinen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen ist nur wenige Minuten entfernt.

Infrastruktur vor Ort:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und lokale Geschäfte sind bequem erreichbar und decken den täglichen Bedarf.
- Bildung: Ein Kindergarten sowie eine Grund-, Haupt- und Realschule befinden sich direkt in Heitersheim. Weiterführende Schulen gibt es in Bad Krozingen und Freiburg.
- Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken sowie eine Klinik in Bad Krozingen gewährleisten eine sehr gute medizinische Betreuung.

Freizeit & Erholung:

- Sport & Natur: Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Die Weinberge, der Schwarzwald und die Rheinauen bieten zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.
- Vereine & Kultur: Lokale Sport- und Kulturvereine sowie regelmäßige Veranstaltungen sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben.
- Thermen & Wellness: Die renommierten Thermen in Bad Krozingen und Badenweiler sind schnell erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten zur Entspannung.

UG Wohnung

mit Terrasse und Gartenzugang

info@siller-immobilien.de

siller-immobilien.com

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss eines modernen Dreifamilienhauses vereint stilvolles Wohnen mit einer idyllischen Lage am Ortsrand von Heitersheim. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung.

Das großzügige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet mit seinen bodentiefen Fenstern einen direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Edle Eichendielen unterstreichen den warmen, modernen Charakter des Raumes, während stilvolle Stuckelemente und eine harmonische Farbgestaltung eine elegante Wohnatmosphäre schaffen.

Die angrenzende Küche ist sowohl funktional als auch optisch ansprechend gestaltet. Hochwertige Einbauten, ergonomische Arbeitsflächen und ein Kochfeld mit innovativem Dunstabzug ermöglichen komfortables Kochen. Die Kombination aus Betonoptik, edlem Echtholzparkett und dunklen Arbeitsflächen verleiht dem Raum eine moderne Ästhetik.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Eine hochglanzpolierte Decke sorgt für eine besondere Lichtwirkung und eine stilvolle Atmosphäre.

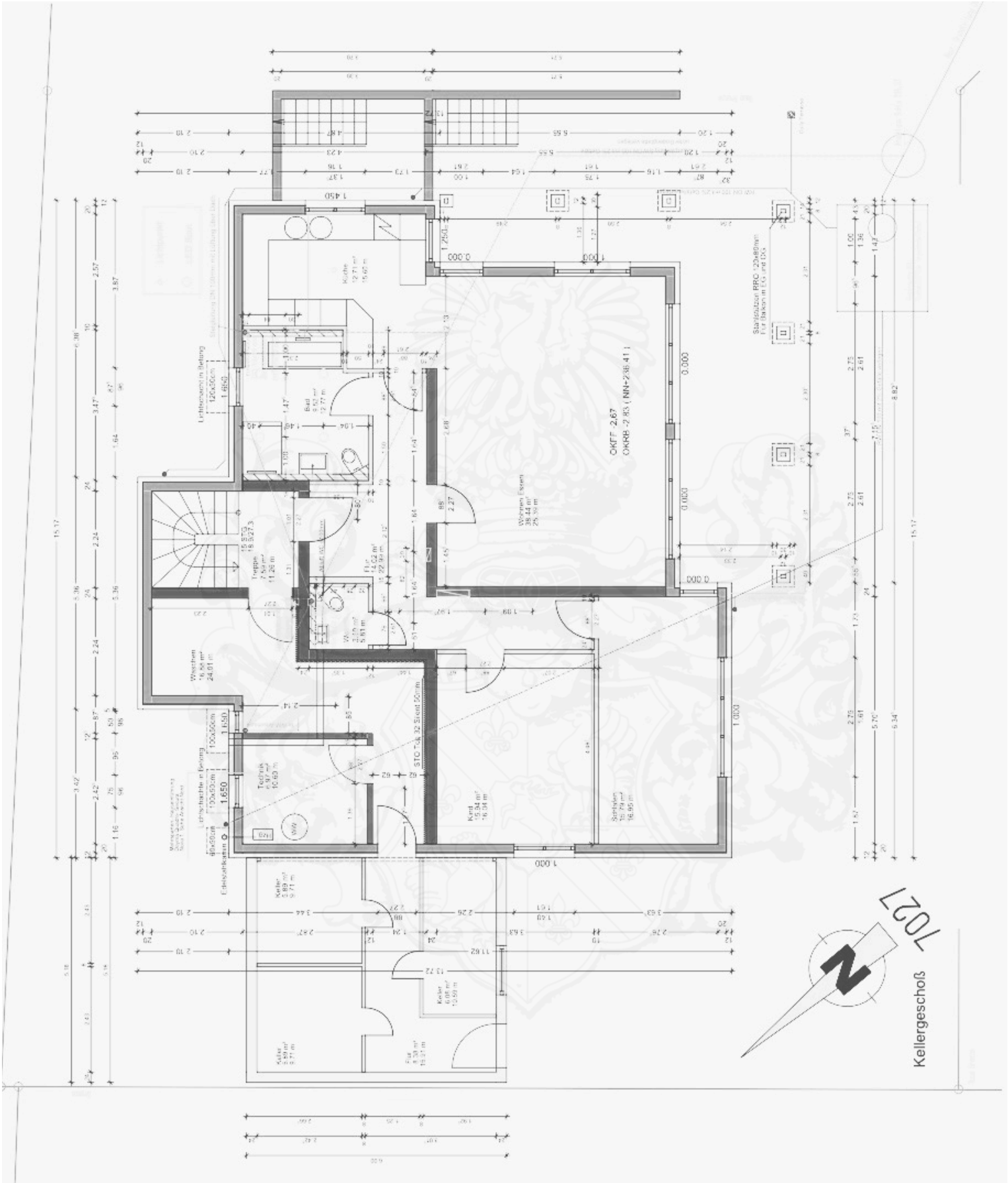
Das angrenzende Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden und ist ebenfalls hochwertig verarbeitet.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Eine bodengleiche Dusche mit Regenwasser-Brause und eine dekorative Rückwand setzen stilvolle Akzente. Die moderne Betonoptik und die Wischtechnik der Wandgestaltung sorgen für ein einzigartiges Ambiente. Ergänzend bietet ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort.

Ein großer, abgeschlossener Kellerraum bietet reichlich Stauraum, während der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum Platz für Waschmaschine und Trockner bereithält.

Ein überdachter Fahrradstellplatz sowie ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz garantieren bequemes Parken – inklusive einer Wallbox für Elektrofahrzeuge.

GRUNDRISS EG



Das Wesentliche im Überblick

Ein Zuhause für anspruchsvolle Genießer: Diese Wohnung im Gartengeschoss besticht mit hellem, modernem Flair, eigenem Terrassenausgang und einem harmonischen Lichtkonzept. Hier verbinden sich Stil, Funktionalität und ein Hauch von Luxus.

Exklusive Eigentumswohnung in modernem Dreifamilienhaus (Baujahr 2020)

✓ Wohnkonzept
- ca. 123 m² lichtdurchfluteter Wohnraum mit durchdachter Raumaufteilung
- 3 Zimmer (großzügiges Wohnzimmer + 2 Schlafzimmer)
- Hochwertige Ausstattung in allen Bereichen
- modernes Bad mit Dusche in edlem Design

✓ Premium-Ausstattung & Luxus-Details
- Parkettboden (Eiche, edel & warm)
- Elektrische Rolläden & Markise für komfortable Steuerung
- Moderne Einbauküche (Markenqualität) mit Kochfeld mit innovativem Dunstabzug
- Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)

✓ Außenbereich
- ca. 50 m² Terrassenfläche (überdacht & sonnenbeschienen)
- Gartenzugang über die gesamte Breite der Wohnung
- Privatsphäre & Freiraum durch eigenes Gartengeschoss

✓ Extras
- 1 Carport + 1 zusätzlicher Stellplatz
- Separates Gäste-WC
- Neuwertiger Zustand

Kaufpreis der Immobilie : 595.000 EURO, inkl. Stellplätzen

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Janina Jahn

Tel: +49 1511 446 472 3

+49 7633 - 9391590

www.siller-immobilien.com

info@siller-immobilien.com