

SILLER IMMOBILIEN

**MODERNE 3-ZIMMER-  
WOHNUNG (2022) MIT  
GROSSER DACHTERRASSE  
IN BESTER LAGE**



Siller Immobilien GmbH  
Burghofweg 5  
79189 Bad Krozingen

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)  
+49 7633 - 9391590



Gute Lage der Wohnung im  
Keltenweg in Bad Krozingen.



Mit einer tollen Dachterrasse mit  
etwa 20 Quadratmetern.

# Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2022 bietet modernsten Wohnkomfort, durchdachte Architektur und ein hohes Maß an Lebensqualität. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines Neubaus mit nur drei Wohneinheiten und nimmt das gesamte Geschoss ein – für absolute Privatsphäre.

Aktuell ist die Wohnung bis 31.01.2026 vermietet und steht danach zur freien Verfügung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Eine große Schiebetür zur Dachterrasse sorgen für eine lichtdurchflutete, angenehme Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche (Wert ca. 31.000 €) ist modern gestaltet, perfekt in den Wohnbereich integriert und mit erstklassigen Markengeräten ausgestattet – sie ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderes Highlight ist die rund 20 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung, die den Wohnraum ideal nach außen erweitert – perfekt für entspannte Stunden, gesellige Abende oder sonnige Tage. Vom Arbeits- bzw. Kinderzimmer führt ein weiterer Terrassenzugang ins Freie.

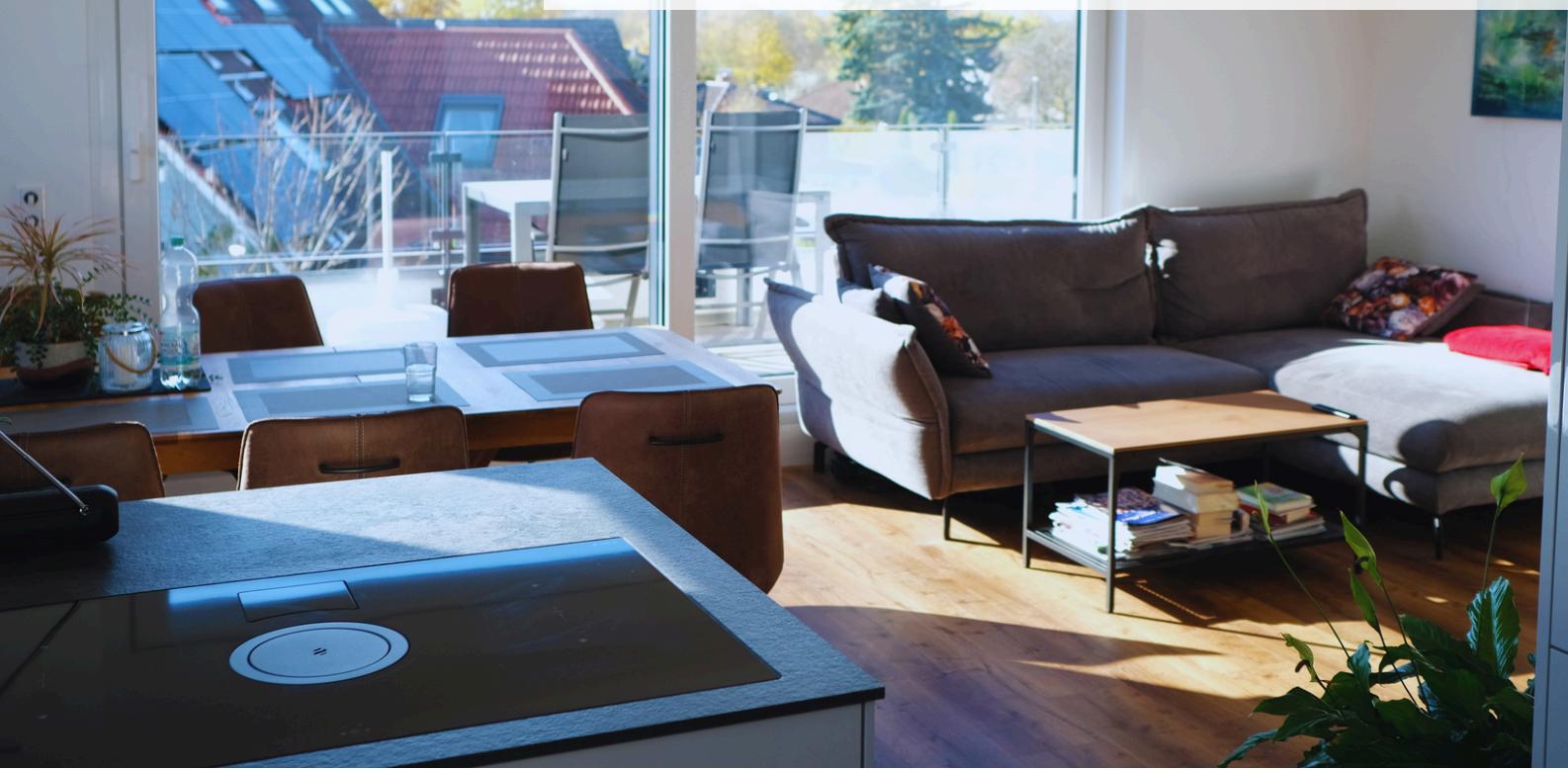
Die Wohnung verfügt über ein elegantes Hauptbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Der robuste Vinylboden in Holzoptik und die zeitlos weißen Wände sorgen für eine neutrale, stilvolle Grundgestaltung.

Die Räume werden durch eine Fußbodenheizung gewärmt, der Energieträger ist Luft-/Wasserwärme.

Zudem stehen zwei breite Tiefgaragenstellplätze (je 22.000 €, obligatorisch) zur Verfügung, ein Kellerabteil sowie die Mitnutzung gemeinschaftlicher Bereiche wie eines Waschraums und eines großzügigen Fahrradraums. Die Tiefgarage wird nur mit einem weiteren Punkthaus geteilt (in Summe 20 Stellplätze), was kurze Wege und zusätzlichen Komfort bietet.

Ideal für Paare, anspruchsvolle Singles oder kleine Familien, die Wert auf hochwertiges, ruhiges Wohnen legen – ohne dabei auf Infrastruktur oder Grünflächen in der Nähe verzichten zu müssen.

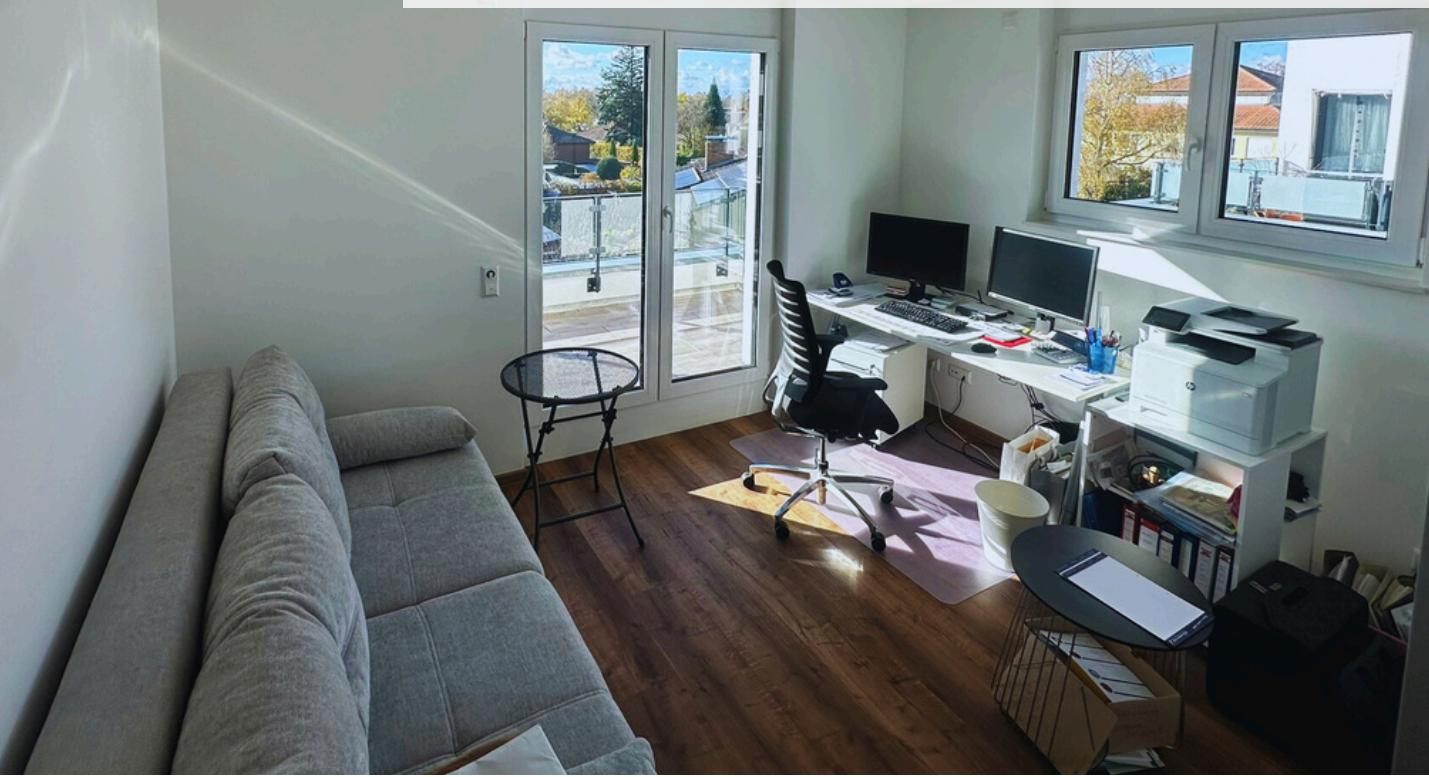
# Wohn-und Essbereich



## Hochwertige Einbauküche und Essbereich



# Aktuelles Arbeitszimmer



# Aktuelles Schlafzimmer



## Gäste-WC



## Badezimmer mit Dusche und Badewanne



# Praktischer Waschraum



## Tiefgaragenstellplatz 10 und 11



# LAGEBESCHREIBUNG

## Makro-Standortbeschreibung

Ihre neue Wohnlage – ruhig, zentral, perfekt angebunden:

Die Wohnung liegt im Keltenweg, 79189 Bad Krozingen – in einer der beliebtesten und ruhigen Wohnlagen des Kernorts. Das Umfeld besticht durch moderne, gepflegte Bebauung, grüne Anlagen und eine angenehme Nachbarschaft.

Bad Krozingen ist als Kur- und Gesundheitsstadt bekannt und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Alle täglichen Erledigungen sind schnell erledigt: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Perfekte Verkehrsanbindung:

Freiburg ist in ca. 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar, mit der schnellsten Zugverbindung sogar in nur 7 Minuten.

Die A5 ist nur wenige Autominuten entfernt.

Eine sehr gute Anbindung an Bus, Bahn und Bürgerbus sorgt für flexible Mobilität.

Freizeit direkt vor der Tür:

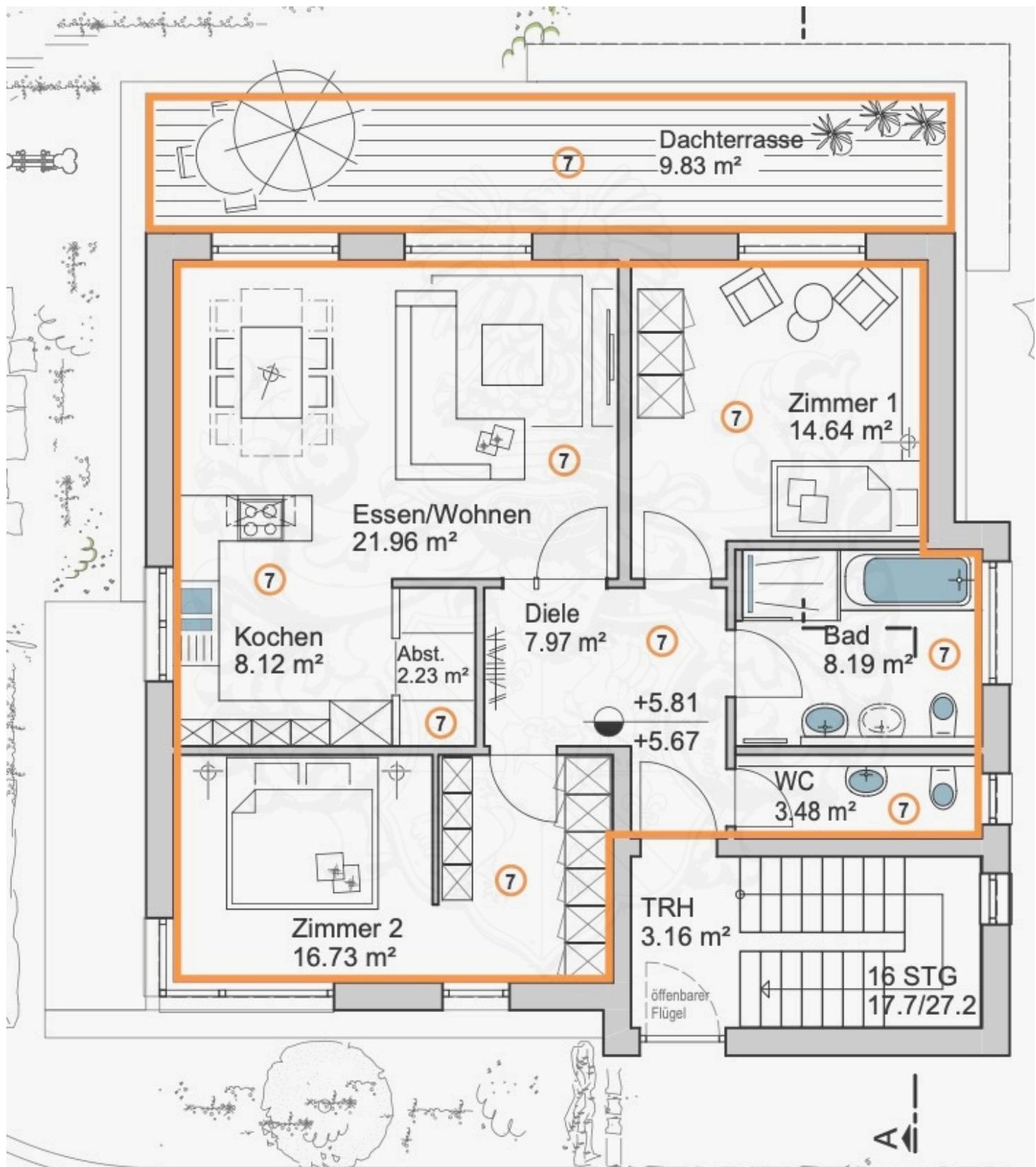
Spazier- und Radwege beginnen direkt vor dem Haus, das Kurgebiet und die Therme sind schnell zu erreichen. Die Region Markgräflerland und der nahe Schwarzwald laden zum Genießen, Entspannen und für sportliche Aktivitäten ein.

Die Lage bietet damit das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, verkehrsberuhigte Umgebung bei gleichzeitig kurzen Wegen in den Alltag.

Auswahl der Nahversorgung (Auswahl):

- Apotheke
- Lebensmittel-Discount
- Allgemeinmediziner
- Kindergarten
- Grundschule

# GRUNDRISS DACHGESCHOSS WOHNUNG ATTIKA-WOHNUNG





# Das Wesentliche im Überblick

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Krozingen!

- 3-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten, kein Aufzug
- Wohnfläche: ca. 93,15 m<sup>2</sup>
- Gäste WC und Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- 20 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung
- robuster Vinylboden in Holzoptik
- Baujahr: 2022
- Heizung: 2022, Strom-Mix + Erdgas, Wärmepumpe 50%
- 2 Tiefgaragen Stellplätze (obligatorische Übernahme, für je 22.000 EUR)
- Kellerabteil
- Hausgeld 354 Euro: umlagefähig 230,64 / nicht umlagefähig 123,36
- aktuelles Rücklagenkonto +37.000 €

Kaufpreis Immobilie : 598.000 EURO

Kaufpreis Stellplatz x2 (Tiefgarage): 44.000 EURO  
(obligatorisch)

Provisionsfrei für Käufer.

# Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:  
Janina Jahn Tel: +49 7633 939 1590



📞 +49 7633 - 9391590

🌐 [www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)

✉ [info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.