

SILLER IMMOBILIEN

FAMILIENFREUNDLICHES
REIHENHAUS IN BAD KROZINGEN
- IHR NEUES ZUHAUSE
ZUM TOP-PREIS!



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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



WILLKOMMEN IN
DIESEM ZENTRAL
GELEGENEN
REIHENHAUS IN BAD
KROZINGEN – IHR
TRAUMHAUS MIT
GARTEN UND POOL!



IHRE WOHNTRÄUME
VERWIRKLICHEN – VIELE
MÖGLICHKEITEN DER
AUFSTOCKUNG UND
ERWEITERUNGEN.

LAGEBESCHREIBUNG

Makrostandort

Bad Krozingen ist eine malerische Stadt im Südwesten Deutschlands, die im Bundesland Baden-Württemberg liegt. Eingebettet im Breisgau, zeichnet sich die Region durch ihre beeindruckenden Landschaften und die Nähe zum Schwarzwald aus. Die Stadt befindet sich etwa 15 Kilometer südlich von Freiburg im Breisgau und gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, der für seinen lebhaften Tourismus sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

Lage, Wirtschaft und Infrastruktur

Bad Krozingen bietet eine Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und hat sich überregional als Kurort einen Namen gemacht. Die Stadt ist besonders bekannt für ihre Gesundheits- und Wellnessangebote, darunter die Thermalbäder und Kliniken. Die Therme in Bad Krozingen sowie verschiedene Kurangebote laden auch Einheimische zur Entspannung ein. Mit ihrer ruhigen und idyllischen Umgebung ist die Stadt ideal für Familien geeignet. Bad Krozingen besticht durch eine harmonische Atmosphäre und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und familienfreundliche Freizeitmöglichkeiten umfasst. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe tragen zu einem hohen Maß an Lebensqualität und Komfort bei.

Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung von Bad Krozingen ist ausgezeichnet. Die Stadt liegt in der Nähe der Bundesautobahn A5, die eine bedeutende Nord-Süd-Verbindung in Deutschland darstellt. Zudem ist Bad Krozingen an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen, was schnelle Verbindungen nach Freiburg, Basel und Karlsruhe ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien ergänzt, die die umliegenden Gemeinden und Städte bedienen.

Objektbeschreibung

Reihenhaus mit Garten und Pool in zentraler Lage von Bad Krozingen

Willkommen in diesem charmanten Reihenhaus aus dem Jahr 1972, das mit einer Wohnfläche von ca. 111 m² und einem großzügigen Grundstück von 274 m² der perfekte Rückzugsort für Familien und Paare ist, die ein harmonisches Zuhause suchen. Die zentrale, aber ruhige Lage in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Bad Krozingen bietet Ihnen einen idealen Ausgangspunkt für den Alltag. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Besonders für Familien mit kleinen Kindern ist der nahegelegene Spielplatz ein großer Vorteil.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohnbereich, der direkt in den Wintergarten führt. Von dort gelangen Sie in den gepflegten Garten mit Pool – der perfekte Ort für entspannte Sommerabende. Der Eingang wird durch einen Windfang geschützt. Im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC. Ein geräumiger Flur lädt dazu ein, das Haus zu erkunden; dieser kann als Essbereich genutzt werden oder man entscheidet sich für ein geteiltes Wohn- und Esszimmer. Die gut ausgestattete Küche rundet diese Etage ab.

In den oberen Etagen erwarten Sie zwei flexibel nutzbare Zimmer sowie ein Badezimmer. Der Flur beim Treppenaufgang kann schön in Szene gesetzt werden. Eines der beiden Zimmer kann unterteilt werden.

Der Keller des Hauses bietet einen beheizten und lichtdurchfluteten Hobbyraum, der viele Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zudem befinden sich dort der Heizraum und ein Kellerraum, der als praktischer Stauraum dient. Der ausgebaut Keller ist mit Fenstern und Heizkörpern ausgestattet, was zahlreiche Optionen zur Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert, einschließlich neuer Fenster aus dem Jahr 2005 und einer effizienten Heizungsanlage von 2008, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein Schwedenofen wurde ca. 2022 im Wohnbereich nachgerüstet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Eine Garage und ein Außenstellplatz bieten bequeme Parkmöglichkeiten.

In der Straße haben andere Objekte bereits Aufstockungen oder Erweiterungen des Erdgeschosses vorgenommen, und einige verfügen sogar über zusätzliche Balkone. Hier bestehen zahlreiche Möglichkeiten zur Erweiterung. Ein attraktiver Preis, der Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie An- und Erweiterungen bietet.



Garten und Pool



Terrasse mit Überdachung

Steinofen und Begrünung



Garten mit Gestaltungsspielraum



mögliches Schlafzimmer

virtuell erstellt



Schlafzimmer OG



mögliche Küche

virtuell erstellt



Küche EG

Badezimmer OG



leeres Badezimmer

virtuell erstellt



A photograph of a hobby room (UG) with light-colored wood-paneled walls and a light wood floor. There are two small windows and a radiator. A sign for 'NEW YORK THE PLAZA STAGE' is visible on the left.

Hobbyraum UG

A photograph of the entrance area (Eingangsbereich) featuring a staircase with a metal handrail on the left, a tiled floor, and a doorway leading to a kitchen area. A circular ceiling light fixture is visible.

Eingangsbereich

mögliches Wohnzimmer

virtuell erstellt



aktuelles Wohnzimmer



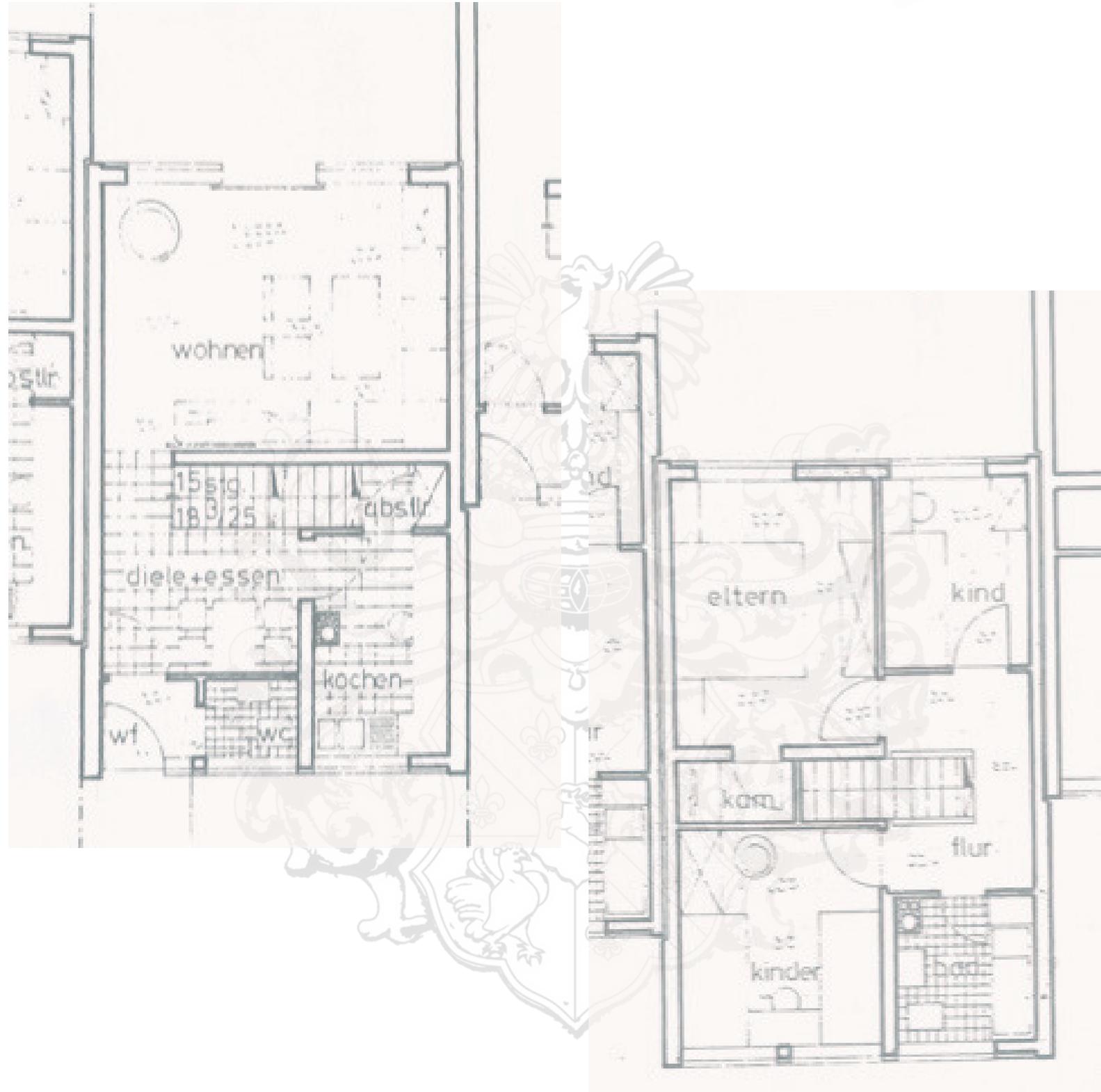
möglicher Essbereich

virtuell erstellt



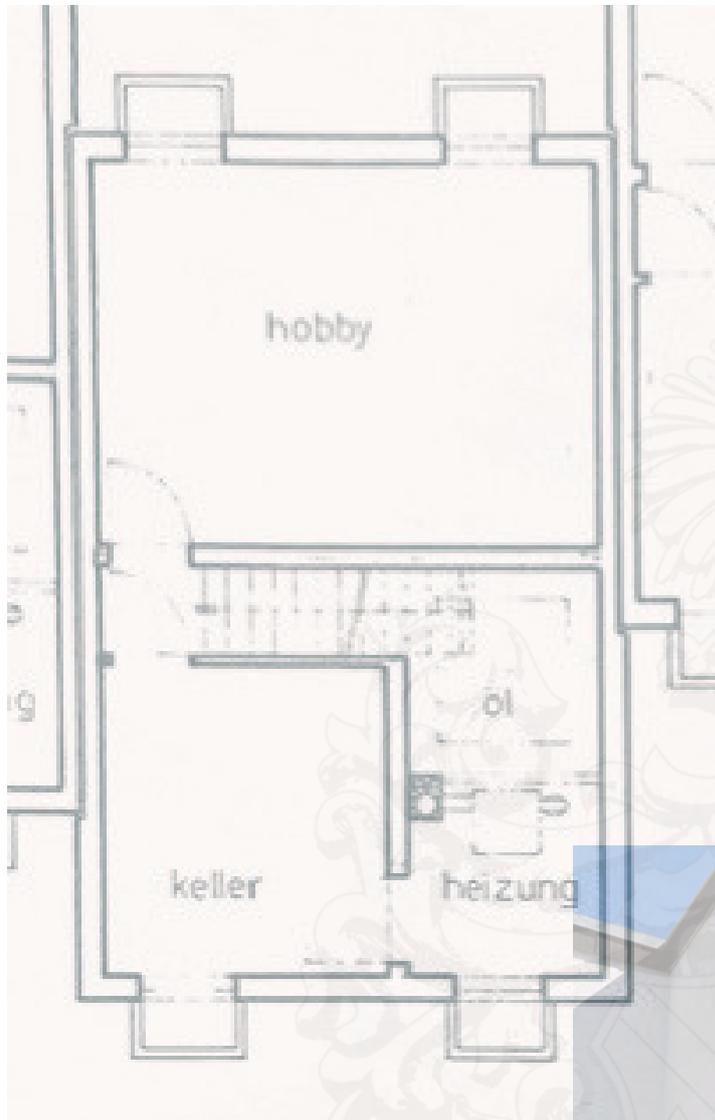
Essbereich

GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

GRUNDRISS UG





Das Wesentliche im Überblick

Willkommen in diesem zentral gelegenen Reihenhaus in Bad Krozingen – Ihr Traumhaus mit Garten und Pool!

- Wohnfläche: ca. 110 qm
- Grundstücksfläche: 274 qm
- Kellerfläche: ca. 50 qm (inkl. beheiztem, lichtdurchfluteten Hobbyraum)
- Öl-Heizung (Bj: 2008) und Schwedenofen (Bj: ca. 2022), Heizkörper ebenfalls 2008 erneuert
- Baujahr: 1972
- neue Kunststofffenster und Türen in 2005
- Parkmöglichkeiten: Garage und ein Außenstellplatz
- gepflegter Garten
- Besonderheit am Gebäude: Wintergarten
- Besonderheit im Garten: Pool
- ruhige aber dennoch zentrale Lage von Bad Krozingen

Kaufpreis Immobilie : 429.000 EURO

Kaufpreis Stellplatz: 20.000 EURO (1 Stellplatz in der Garage + 1 Stellplatz vor der Garage)

Ein attraktiver Preis, der Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie An- und Erweiterungen bietet.

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

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese

Immobilie:

Rebecca Siller

Tel: +49 173 6887228



+49 7633 - 9391590

www.siller-immobilien.com

info@siller-immobilien.com