SILLER IMMOBILIEN

PRIVATES REFUGIUM FÜR DIE FAMILIE

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE - AUF GROSSZÜGIGEM GRUNDSTÜCK



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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



Großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten und viel Privatsphäre



Privater Balkon mit idyllischem Blick ins Grüne



Repräsentativer Wohnbereich



Wärmender Schwedenofen für behagliche Wohnmomente



Lichtdurchfluteter Essbereich



Essbereich
(virtuell bearbeitet)



Funktionale Küche mit sämtlichen, notwendigen Geräten



Eleganter Durchgang mit Schiebetür zum angrenzenden Essbereich



Gäste-WC



Gäste WC mit Dusche



Großzügiges Badezimmer mit Dusche,
Badewanne und zwei separate Waschbecken





Schlafzimmer - Wohlfühloase unter dem Dach



Schlafzimmer
(virtuell bearbeitet)



Kinderzimmer 1, mit Anschluss auf den Balkon



Kinderzimmer 2, mit Anschluss auf den Balkon



Großzügiger Flur als verbindendes Element der Wohnebene



Büro oder weitere Nutzungsmöglichkeiten



Gepflegte Außenansicht des freistehenden Wohnhauses



Ein großzügiger, begrünter Außenbereich mit viel Raum zum Entfalten

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, Terrasse & Doppelgarage in ruhiger Sackgassenlage

Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 770 m² erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989. Das massiv erbaute Wohnhaus bietet mit seinen 5 Zimmern viel Platz für die ganze Familie und verbindet großzügiges Wohnen mit einem weitläufigen, privaten Außenbereich. In ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse gelegen, genießen Sie hier viel Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein separater Eingangsbereich. Über eine Treppe gelangen Sie in den großzügigen Flurbereich, von dem aus sich die verschiedenen Wohnräume erschließen. Ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche sorgt dabei bereits im Erdgeschoss für besonderen Komfort.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Der Essbereich geht direkt in die Küche über und ermöglicht so ein kommunikatives Zusammenspiel von Kochen, Essen und Wohnen – ideal für das Familienleben und gesellige Abende mit Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohn- und Essbereich auf die großzügige Terrasse. Von hier eröffnet sich der Blick in den weitläufigen Garten, der das freistehende Haus nahezu vollständig umgibt. Ob Spielbereich für die Kinder, gemütliche Sitzecke, Gartenparadies oder einfach viel Platz zum Entspannen – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Objektbeschreibung

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer. Ein besonderes Plus ist der Balkon mit Zugang von zwei Zimmern, der den privaten Wohnbereich um einen schönen Außenplatz ergänzt und sich ideal für einen morgendlichen Kaffee oder entspannte Abendstunden eignet.

Auch bei den Sanitärräumen bietet das Haus viel Komfort. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken ausgestattet.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet neben dem Heizraum und einem praktischen Waschraum einen großzügigen Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders komfortabel ist der direkte Zugang vom Keller in die angebaute Doppelgarage. So gelangen Sie auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes vom Fahrzeug in den Wohnbereich. Drei Außenstellplätze vor der Garage bieten zudem ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für ein ruhiges und angenehm abgeschirmtes Wohnumfeld. Besonders Familien profitieren von der Kombination aus großzügigem Wohnraum, eigenem Garten, Terrasse und der verkehrsarmen Lage.

Ein Zuhause mit Raum für die ganze Familie: Freistehendes Wohnen, ein großzügiger Garten, sonnige Außenflächen, fünf Zimmer, ein vielseitig nutzbarer Kellerbereich und eine Doppelgarage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die sich ihren persönlichen Lebensmittelpunkt in Bad Krozingen-Hausen schaffen möchten.

LAGEBESCHREIBUNG
Makro-Standortbeschreibung

Makro-Standortbeschreibung

Makrolage
Bad Krozingen befindet sich im südlichen Breisgau zwischen Freiburg im Breisgau und Müllheim und zählt aufgrund seiner Lage im Dreiländereck zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Die Stadt verbindet eine gute regionale Erreichbarkeit mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Der Ortsteil Hausen liegt westlich des Bad Krozinger Stadtkerns und ist durch seinen überwiegend wohnlich und dörflich geprägten Charakter gekennzeichnet. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu den umfangreichen Angeboten der Kernstadt Bad Krozingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind dort in kurzer Zeit erreichbar.

Über die umliegenden Bundes- und Landesstraßen besteht eine gute Anbindung an die A5 sowie an die Städte Freiburg, Müllheim und den weiteren südlichen Breisgau. Auch die Verbindung in Richtung Frankreich und Schweiz ist aufgrund der Lage der Region attraktiv.

LAGEBESCHREIBUNG
Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Mikrolage
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohngeprägten Lage im Ortsteil Hausen. Das direkte Umfeld ist durch eine gewachsene Bebauung und den dörflichen Charakter des Ortsteils geprägt.

Die Straße liegt innerhalb des Ortsbereichs und bietet eine angenehme Wohnlage abseits des stärker frequentierten Verkehrs. Gleichzeitig ist die Immobilie gut in die örtliche Infrastruktur eingebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe; im weiteren Umfeld bestehen weitere Haltestellen mit Verbindungen in Richtung Bad Krozingen und Umgebung.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhigem, ländlich geprägtem Wohnen und der Nähe zum Zentrum von Bad Krozingen. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Paare und Personen, die eine naturnahe Wohnumgebung bevorzugen, ohne auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege in die Stadt verzichten zu müssen.

GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG



GRUNDRISS UG





Das Wesentliche im Überblick

Freiraum, Privatsphäre und echtes Zuhausegefühl: Dieses freistehende, massiv erbaute Einfamilienhaus bietet auf einem großzügigen Grundstück viel Platz für die ganze Familie und individuelle Lebensentwürfe.

- gesamt Grundstücksfläche: ca. 770 m2
- Keller: 88,07 m2
- Wohnfläche EG: 99,52 m2
- Wohnfläche OG: 61,70 m2
- Garagenanbau: 42,91 m2
- Wohnfläche gesamt: 161,22 m2
- unverbindliche Wohnflächenberechnung liegt vor

- Objekt BJ: 1989
- Heizung BJ: 1997
- Heizungsart: Zentralheizung
- Wesentlicher Energieträger: Öl
- Monatliche Heizkosten: 115 EURO
- Energieausweis liegt vor

- Zimmer: 5, davon 3 Schlafzimmer und ein Büro
- Badezimmer: 1
- Gäste WC: 1
- Terrasse: großzügig, mit ergänzender Grünfläche um das Wohnhaus
- Stellplatz: Doppelgarage + 3 Außenstellplätze
- Separater Kellereingang über die Garage

Kaufpreis Immobilie : 840.000 EURO zzgl. 20.000€ Stellplatz

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

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Rebecca Gern-Siller Tel: +49 7633 939 1590



+49 173 6887228
www.siller-immobilien.com
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.