

SILLER IMMOBILIEN

EIN ZUHAUSE MIT HERZ UND
CHARAKTER

FAMILIENFREUNDLICHES
REIHENECKHAUS IN IDYLLISCHER LAGE
– EIN ORT ZUM LEBEN UND WACHSEN



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

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



Der Garten lädt zum Entspannen
und Verweilen im Freien ein



Warme Sommerabende unter der
überdachten Terrasse



Wohnbereich



möglicher Wohnbereich
(virtuell bearbeitet)



Essbereich
(virtuell leergeräumt)



Funktionale Küche mit sämtlichen,
notwendigen Geräten



Großzügiger Eingangsbereich
mit Gäste-WC



Gäste WC



Badezimmer mit Fenster,
Dusche sowie Badewanne





Schlafzimmer



Schlafzimmer
(virtuell bearbeitet)



Kinderzimmer



Kinderzimmer
(virtuell bearbeitet)



Treppenaufgang



Büro oder weitere
Nutzungsmöglichkeiten



Schlafzimmer im
Dachgeschoss mit Klimaanlage



Anschluss an das Badezimmer

LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Makro-Standortbeschreibung

Makrolage

Bad Krozingen ist eine äußerst attraktive Kur- und Gesundheitsstadt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und liegt geografisch ideal rund 15 Kilometer südlich von Freiburg im Breisgau. Die Region im Herzen des Markgräflerlandes verbindet ein mildes, sonniges Klima mit einer sehr hohen Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5 (Anschlussstelle Bad Krozingen) sind Freiburg und Basel schnell erreichbar. Zudem bietet der örtliche Bahnhof an der Rheintalbahn regelmäßige und direkte Verbindungen im Nah- und Fernverkehr.

Als etablierter Gesundheits- und Wellnessstandort – unter anderem bekannt durch die Vita Classica Therme – verfügt Bad Krozingen über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind direkt vor Ort vorhanden. Der hohe Freizeit- und Erholungswert durch die umliegenden Weinberge und den nahegelegenen Schwarzwald macht die Stadt zu einem äußerst gefragt- und wertbeständigen Immobilienstandort.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der beliebten und ruhigen Adresse In den Mühlenmatten 11b in einem gewachsenen, äußerst gepflegten Wohngebiet von Bad Krozingen. Die Umgebung ist harmonisch von ansprechender Wohnbebauung geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme, entspannte Nachbarschaft aus, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität garantiert.

Trotz der ruhigen und idyllischen Lage zeichnet sich der Standort durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Des Weiteren sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken und Ärzte bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal, da Kindergärten und Schulen im Ort schnell und sicher zu erreichen sind.

Die lebendige Innenstadt von Bad Krozingen mit ihrer Fußgängerzone, gemütlichen Cafés und Restaurants sowie das renommierte Kurgebiet und die Therme befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut angebunden. Der örtliche Bahnhof sowie die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5 sorgen zudem dafür, dass Pendler die umliegenden Städte wie Freiburg oder Basel schnell und unkompliziert erreichen.

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in diesem charmanten und gepflegten Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2009, das in einer begehrten und ruhigen Lage von Bad Krozingen auf Sie wartet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 133 qm, die sich harmonisch über mehrere gut durchdachte Etagen erstreckt, sowie einem ca. 250 qm großen Grundstück bietet diese Immobilie den perfekten Rahmen für modernen Familienkomfort und Privatsphäre.

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss: Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der eine offene und einladende Atmosphäre ausstrahlt. Hier sorgt ein gemütlicher Ofen an kühlen Tagen für behagliche Wärme und knisternde Kaminabende, während die integrierte Einbauküche nahtlos in das Raumkonzept übergeht und direkt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die harmonische Verbindung von Ihrem Wohnbereich auf die überdachte Terrasse erweitert Ihren Lebensraum ins Grüne und schafft ein Gefühl, das zum Entspannen einlädt.

Die insgesamt fünf Zimmer des Hauses verteilen sich clever und flexibel über das gesamte Gebäude, wodurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten im Home-Office entstehen. Vier der Zimmer lassen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten. Ein echtes Highlight bildet dabei das ausgebautе Dachgeschoss, das nicht nur als privater Rückzugsort dient, sondern dank einer integrierten Klimaanlage selbst an heißen Sommertagen für einen kühlen Kopf und erholsame Nächte sorgt.

Für den täglichen Komfort auf allen Ebenen stehen zwei moderne, geschmackvoll gestaltete Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung, wodurch morgendliche Wartezeiten der Vergangenheit angehören.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen und erweitert Ihren Wohnraum ins Freie. Der pflegeleichte, kleine Garten bietet eine grüne Oase zum Entspannen und Spielen. Praktische Überdachungen sowohl vor als auch hinter dem Haus garantieren zudem, dass Sie die frische Luft unabhängig vom Wetter und zu jeder Tageszeit geschützt genießen können.

Zwei komfortable Parkmöglichkeiten – bestehend aus einem eigenen Carport und einem zusätzlichen Stellplatz direkt am Haus – bieten zusätzlichen Komfort und runden dieses attraktive Wohnangebot ideal ab.

GRUNDRISS EG



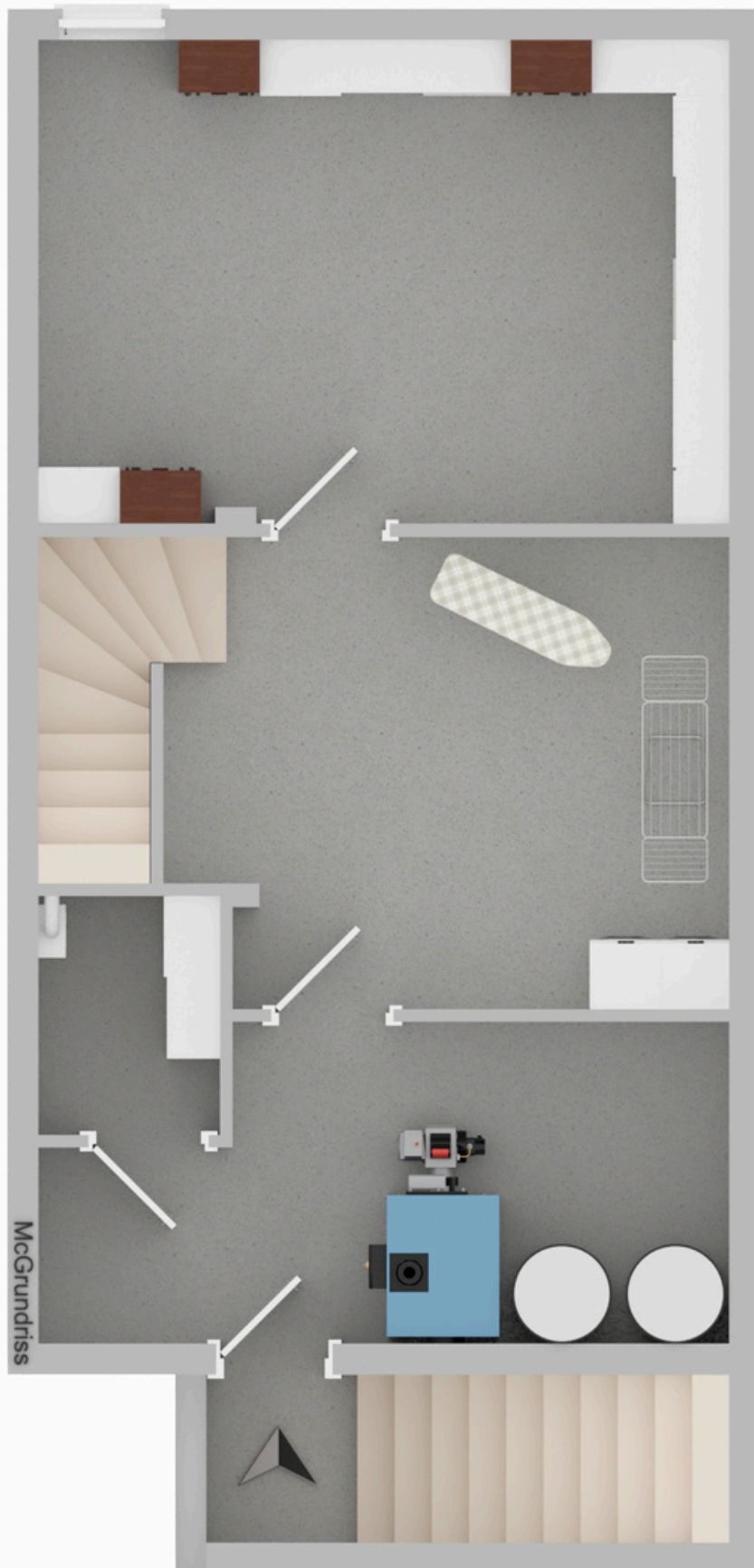
GRUNDRISS OG



GRUNDRISS DG



GRUNDRISS UG





Das Wesentliche im Überblick

Dieses Reiheneckhaus bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein komfortables Zuhause legen.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und ausreichend Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen vereint die Immobilie Funktionalität und Wohnkomfort.

- gesamt Grundstücksfläche: ca. 250 m²
- Keller: 55,32 m²
- Wohnfläche EG: 51,81 m²
- Wohnfläche OG: 50,47 m²
- Wohnfläche DG: 30,3 m²
- Wohnfläche gesamt: 132,58 m²
- unverbindliche Wohnflächenberechnung liegt vor

- Objekt BJ: 2009
- Heizung BJ: 2009
- Heizungsart: Gas-Heizung
- Heizung: regelmäßige Wartungen über Hausverwaltung
- Aktuelle monatlichen Heizkosten: 88 Euro
- Zimmer: 6, davon 5 Schlafzimmer
- Badezimmer: 2
- Gäste WC: 1
- Terrasse: überdacht, mit ergänzender Grünfläche
- Stellplatz: 1 Carport + 1 Außenstellplatz
- Separater Kellereingang von Außen
- Überdachung vor sowie hinter dem Haus
- Aktuelle monatlichen Betriebskosten: 146,71 Euro

Folgende Erneuerungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 2020 Klima im DG
- 2020 Badezimmer im DG

Kaufpreis Immobilie : 740.000 EURO zzgl. 15.000€ 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 7633 - 9391590
🌐 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.