

Exposé

Reihenendhaus in Bad Krozingen

Provisionsfreies Familienhaus in Bad Krozingen: Garten, Dachterrasse, 2 Stellplätze, Bahnhofsnähe



Kaufpreis
949.000 €

Familienhaus in Bad Krozingen

provisionsfrei · top gelegen

- ca. 150 m² Wohnfläche
- ca. 280 m² Grundstück
- 2 Stellplätze

Mediterraner Garten | 5 Gehminuten zu Bahnhof & Kurpark

Symbolbild / vollständiges Bildexposé nach qualifizierter Anfrage.

Objekt-Nr. **OM-457521**

Reihenendhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
badkrozingen-familienhaus

79189 Bad Krozingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	280,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser gepflegtes Familienhaus in Bad Krozingen direkt von privat. Für Käufer fällt KEINE Maklerprovision (ca. 35.000 Euro und mehr) an. Das Objekt eignet sich besonders für Familien, Paare mit Platzbedarf, Berufspendler Richtung Freiburg bzw. Basel/Schweiz sowie Käufer, die eine ruhige, gut angebundene Wohnlage mit Garten und echten Stellplatzvorteilen suchen. Dieses Reihenendhaus wurde 2015 errichtet und bietet ca. 150 m² wohnflächenrelevante Fläche inklusive anteilig berücksichtigter Terrassenflächen sowie weitere Keller-/Nutzflächen. Besonders hervorzuheben sind: mediterraner Garten mit privatem Außenbereich; Gartenterrasse und Dachterrasse; 2 vollwertige PKW-Außenstellplätze mit 40 m² eigene Stellplatzfläche; KfW-70-Effizienzhaus; Holzpellet-Heizung; Keller mit 3 isolierten Räumen; vollständig ausgebautes Dachgeschoss mit Bad und überdachter Terrasse; ruhige familienfreundliche Lage; ca. 5 Gehminuten zu Bahnhof und Kurpark; provisionsfreier Privatverkauf. Die Kombination aus Haus, Garten, Terrassenflächen, zwei echten Stellplätzen und zentraler Bad Krozingen Lage ist in dieser Form exklusiv. Gerade die Nähe zu Bahnhof und Kurpark macht das Objekt sowohl für Familien als auch für Berufspendler in Richtung Freiburg bzw. Basel/Schweiz sehr attraktiv. Aus Diskretionsgründen veröffentlichen wir in der Erstansicht keine identifizierenden Fotos der Immobilie. Das vollständige Bildexposé mit Außenansichten, Garten-/Terrassenbildern, Grundrissen und weiteren Unterlagen stellen wir nach qualifiziertem Erstkontakt zur Verfügung.

Ausstattung

Aufgrund unserer diskreten Vermarktungsstrategie veröffentlichen wir auf diesem Portal keine detaillierten Innen- oder Außenfotos. Ein ausführliches PDF-Exposé mit umfangreichem Bildmaterial erhalten Sie sehr gerne nach einer qualifizierten persönlichen Kontaktaufnahme.

(1) Raumwunder im Freien – Ihre privaten Rückzugsorte:

Dieses Objekt bietet Ihnen Freiflächen, die in dieser zentralen Lage eine absolute Seltenheit sind und massiv zum Immobilienwert beitragen:

- Mediterrane Gartenterrasse (ca. 20 m²): Der nahtlose Übergang vom Wohnbereich in den aufwendig gestalteten, blickgeschützten Garten mit großer Rasenfläche.
- Exklusive Dachterrasse (ca. 10 m²): Die Master-Suite im Dachgeschoss verfügt über eine eigene, private Dachterrasse – ideal als ungestörtes Refugium.
- Komfortable Parksituation: Das 280 m² große Grundstück verfügt über zwei vollwertige PKW-Außenstellplätze (ca. 40 m² Fläche). Sie parken ohne nervige alltägliche Parkplatzsuche bequem auf dem eigenen Grund und das nur 5 Gehminuten vom Bahnhof Bad Krozingen entfernt.

(2) Raumaufteilung und Highlights für Familien:

Mit ca. 150 m² anrechenbarer Wohnfläche bietet dieses Haus außergewöhnlich viel Freiraum.

- Erdgeschoss: Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terasse und mediterranem Garten. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits integriert.
- Obergeschoss: Drei optimal geschnittene Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Familienbad mit Badewanne.
- Dachgeschoss: Das absolute Highlight ist das voll ausgebaute Elternschlafzimmer mit Dachterrasse und einem zusätzlichen, dritten WC mit Dusche.
- Untergeschoss: Die Liegenschaft ist voll unterkellert (3 isolierte Räume).

(3) Ausstattung

- barrierefrei
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- 3 Sanitärbereiche (Gäste-WC im EG, Familienbad im OG, 3. WC/Dusche im DG)

- Kostengünstige und ökologische Holzpellet-Heizung
- Absolut neuwertiger Zustand (KfW-70 Effizienzhaus)
- 2 Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück (im Kaufpreis enthalten)
- Großer, pflegeleichter und mediterran angelegter Garten mit Gartenhaus
- 3 isolierte, trockene Kellerräume

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- 1) Ausschließlicher Energieträger: nachhaltige und wesentlich kostengünstigere Holzpellets.
- 2) Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat.
- 3) Ein vollständiges Bildexposé mit weiteren Fotos, Grundrissen und Objektunterlagen stellen wir nach qualifiziertem Erstkontakt gerne zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen zeitnah (auch abends und am Wochenende möglich) nach vorheriger Abstimmung.
- 4) Sofern für uns keine Maklerkosten u.ä. anfallen, stehen wir auch seriösen Makleranfragen mit geeigneten Kunden unverbindlich und offen gegenüber.

Lage

Das Haus befindet sich in einer absolut begehrten und familienfreundlichen Wohngegend in Bad Krozingen, nur wenige Gehminuten vom Kurpark entfernt.

Ein Traum für Pendler und Grenzgänger: Der unschlagbare Vorteil dieser Lage ist die exzellente Verkehrsanbindung. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Hauptbahnhof Bad Krozingen. Von dort profitieren Sie von direkten Zugverbindungen nach Freiburg Hbf (Fahrzeit ca. 15 Minuten) sowie in Richtung Basel (Badischer Bahnhof / Basel SBB) und die Schweiz. Auch die Anbindung an die B3 und die Autobahn A5 ist ideal. Schulen, Kindergärten und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel