

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Krozingen

### Schöne 3,5-Zi Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-288356

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marlene Kraft

79189 Bad Krozingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	235 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Mietwohnung liegt in Bad Krozingen Ortsteil Hausen direkt am Fluss Möhlin und wurde im Jahr 1986 erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> bietet sie 3,5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnkomplexes. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung, die einen herrlichen Fluss- und Panoramablick bietet.

Die Wohnung hat ein besonderes Flair und strahlt sehr viel Gemütlichkeit aus. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und der offene Küchenbereich lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das große Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Zur Wohnung gehört weiterhin ein abschließbares Kellerabteil sowie ein KFZ-Stellplatz im Hof.

Objektmerkmale im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3,5 (davon 2 Schlafzimmer)
- Etage: 2. Obergeschoss
- Große schöne Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Ausstattung: Hell und modern, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Laminatboden, offene Küche (ohne Einbauküche)
- Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Heizung: Neue Zentralheizung von 2021 mit Wärmepumpe und Gas
- Zusätzlich: Kellerabteil, KFZ-Stellplatz im Hof
- Verfügbarkeit: Sofort frei, Bezug nach Vereinbarung

Die Wohnung wird durch eine neue Zentralheizung von 2021 mit Wärmepumpe und Gas effizient beheizt. Ein Energieausweis ist vorhanden und kann bei Interesse eingesehen werden.

Die Nettomiete beträgt 1.190€ + 25€ Stellplatz, zzgl. 235€ Nebenkosten und 2 Nettomieten Kautions.

Über ein paar kurze Infos über Sie würden wir uns freuen, gerne auch mit Ihrer Telefonnummer. Weitere Fragen Ihrerseits und Besichtigungstermin können wir dann gern zeitnah absprechen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse

## Lage

Die Wohnung im Bad Krozinger Ortsteil Hausen befindet sich direkt an der schönen Möhlin und somit direkt in einer naturnahen Umgebung mit unverbautem Weitblick. Gleichzeitig haben Sie es nur 5 Minuten nach Bad Krozingen (mit vielen Geschäften, Lokalen, dem Kurpark und dem Bahnhof) sowie ca. 15 Minuten zur Stadt Freiburg. Die hervorragende Anbindung an die A5 nach Basel und Karlsruhe macht diese Lage besonders attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flussblick



Flussblick