

Exposé

Wohnung in Bad Krozingen

Neuwertig, viele Extras ohne Provision



Objekt-Nr. **OM-327327**

Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Herr H.

79189 Bad Krozingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	99,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.06.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gemütliche komplett barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem 2019 erbauten Mehrfamilienhaus in Tunsel, einem Ortsteil von Bad Krozingen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, verfügbar ab 01.06.2025.

Das Haus verfügt über eine gepflegte Außenanlage mit großzügiger Gemeinschaftsfläche, und eine gute Nachbarschaft in der fast nur Eigentümer wohnen. Sie ist in den ruhigen Innenhof gerichtet und verfügt über zwei Balkone, von denen der größere eine sonnige Südlage am Ess-/Wohnzimmer hat.

Das Hauptbad (mit Fenster) bietet eine moderne Regendusche mit Dampffunktion, und ein Dusch-WC, welches per Fernsteuerung bedient werden kann. Das innenliegende Gäste-WC ist ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet.

Im Kaufpreis enthalten ist eine sehr hochwertige Einbauküche der Marke Häcker mit (Miele) Markengeräten. Der Boden ist mit gepflegtem Vinyl in Holzoptik verlegt.

Ein verbautes Smarthomesystem (via KNX) ermöglicht die optionale Steuerung von Licht, Heizung und Rollläden auch per Smartphone.

Zur Wohnung gehören zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage (Wert je ca. € 16.000) und ein Kellerabteil - im Kaufpreis bereits enthalten.

Ausstattung

- komplett barrierefrei durch Aufzug (bis in die Tiefgarage) sowie begehbare Duschen und Sprachsteuerung von Rollläden oder Licht (kann optional genutzt werden)

- Tiefgarage (2 Stellplätze) einer davon inkl. E-Ladestation

- sehr gepflegte und gut beleuchtete Anlage mit guter Nachbarschaft sowie nutzbare Gemeinschaftsfläche mit Spielplatz

- Ruhige Lage nach hinten/Innenhof gerichtet

- 2 Balkone (1x mit Markise)

- Abschließbare Fenster mit überall elektrischen Rollläden

- Fliegenschutztüren an den Balkontüren

- Hochwertige Einbauküche der Marke Häcker mit Miele-Geräten und indirekter LED Beleuchtung

- Fußbodenheizung/Pelletheizung

- Bad mit Dusch-WC, Regendusche mit Dampffunktion (Dampfdusche) und Badewanne

- Gäste WC mit Dusche

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- KNX Smarthome für zentrale Steuerungsmöglichkeiten (optionale Steuerung von Licht, Heizung und Rollläden auch per Smartphone oder Sprachsteuerung) dies muss nicht zwingend genutzt werden, es sind zusätzlich manuelle Schalter für Licht und Rollläden verbaut!

- Internetanschluss mit Glasfaser bis in die Wohnung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen, wir möchten die Wohnung von privat (ohne Provision für Käufer/Verkäufer) verkaufen. Danke!

Lage

Der stetig wachsende Bad Krozinger Ortsteil Tunsel verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Bushaltestelle (Linie Richtung Bad Krozingen oder Heitersheim) ist direkt vor dem Wohnhaus. Mit dem ausgebauten Fahrradweg kann Bad Krozingen Bahnhof innerhalb von wenigen Minuten erreicht werden. Im Dorf befinden sich mehrere Bauernläden und ein Bäcker mit integriertem Ladenverkauf, welche eine grundlegende Lebensmittelversorgung abdecken.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer01



Zimmer02

Exposé - Galerie



Zimmer03



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



Außenansicht

Exposé - Galerie



Balkon01 - Innenhof



Balkon 02 - Seite



TG mit Wallbox

Exposé - Grundrisse

