



# Großzügige 4-Zimmer Wohnung in attraktiver Lage von Bad-Krozingen

79189 Bad Krozingen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 7114



Wohnfläche ca.: **92,86 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **349.000 EUR**





## Großzügige 4-Zimmer Wohnung in attraktiver Lage von Bad-Krozingen

Objekt ID	7114
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	79189 Bad Krozingen
Etage	EG
Wohnfläche ca.	92,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	7.500 EUR (Anzahl: 1)
Garage	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Garage, Keller, Separates WC, Tageslichtbad
Hausgeld	140 EUR
Kaufpreis	349.000 EUR





## Objektbeschreibung

Das 1965 erbaute Mehrfamilienhaus bestehend aus 6 Wohneinheiten befindet sich auf einem 1.065 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer attraktiven Wohngegend von Bad Krozingen.

Die hier angebotene Wohnung Nr. 2 mit ca. 92,86 m<sup>2</sup> ist eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts des Wohnhauses.

Über den zentralen Flur gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon. In der Wohnung stehen Ihnen weitere Zimmer für Ihre individuelle Nutzung zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit einer Duschbadewanne ausgestattet. Ein Gäste WC rundet dieses Raumangebot ab.

Im Untergeschoss befindet sich der zur Wohnung zugeordnete Keller sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- und Trockenraum. Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen eine Garage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete von ca. € 9.936,00.

Kaufpreis der Wohnung € 349.000,00 zzgl. Garage € 20.000,00 + Stellplatz € 7.500,00 GP: € 376.500,00

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Herrn Noah Stauss. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir bitten um Verständnis, dass zum Schutz der Privatsphäre unserer Mieter keine Innenaufnahmen veröffentlicht werden.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Abmessungen, Preisangaben, etc. vom Eigentümer des Objekts stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor jeder Besichtigung eines unserer Immobilienangebote eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	04.07.2017
Gültig bis	04.07.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1965





Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D





## Lage

Mit einer hervorragenden Infrastruktur bietet, die bekannte Kurstadt Bad Krozingen seinen 21.000 Bewohnern und vielen Besuchern sowie Kurgästen ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie Schulen und nicht zuletzt die herrliche Landschaft mit vielen Wander- und Fahrradwegen zur Verfügung.

Nicht zu vergessen sind die sehr guten Verkehrsanbindungen mit Bus, Bundesbahn oder auch die nahe gelegene Autobahn A5, auf der man in nur wenigen Minuten in der nächst größeren Stadt Freiburg oder im Schwarzwald ist. Nicht weit entfernt und schnell zu erreichen sind auch die Schweiz und Frankreich.





Hausansicht



Rückseite Hausansicht



# Grundriss

Grundriss der Wohnung



# Grundriss

## Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

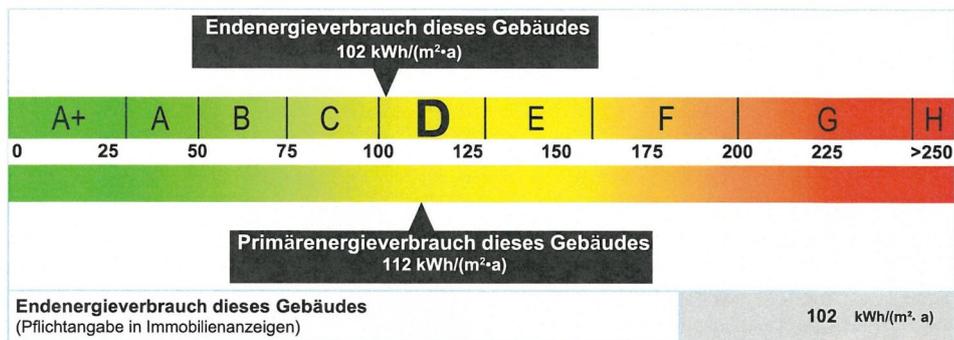
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

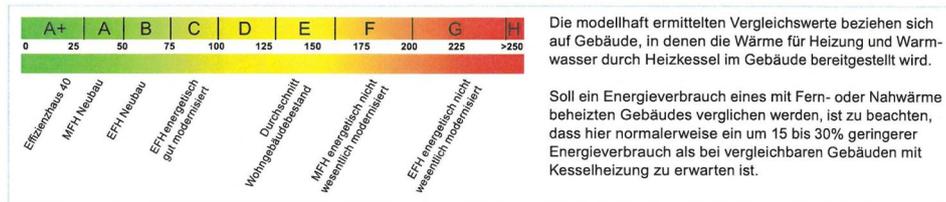
Registriernummer: **BW-2017-001351503**



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.13	31.12.13	Erdgas in kWh	1,1	46528	0	46528	1,07
01.01.14	31.12.14	Erdgas in kWh	1,1	35550	0	35550	1,32
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	25416	0	25416	1,20
01.01.13	31.12.15	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.13	31.12.15	Warmwasserpauschale	1,1	30866	30866	0	0
01.01.13	31.12.15	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

