

# Moderne Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten in zentraler Lage von Bad Krozingen

Komfortable 2 bis 4 Zimmer Neubauwohnungen von 56 bis 94 qm Wohnfläche



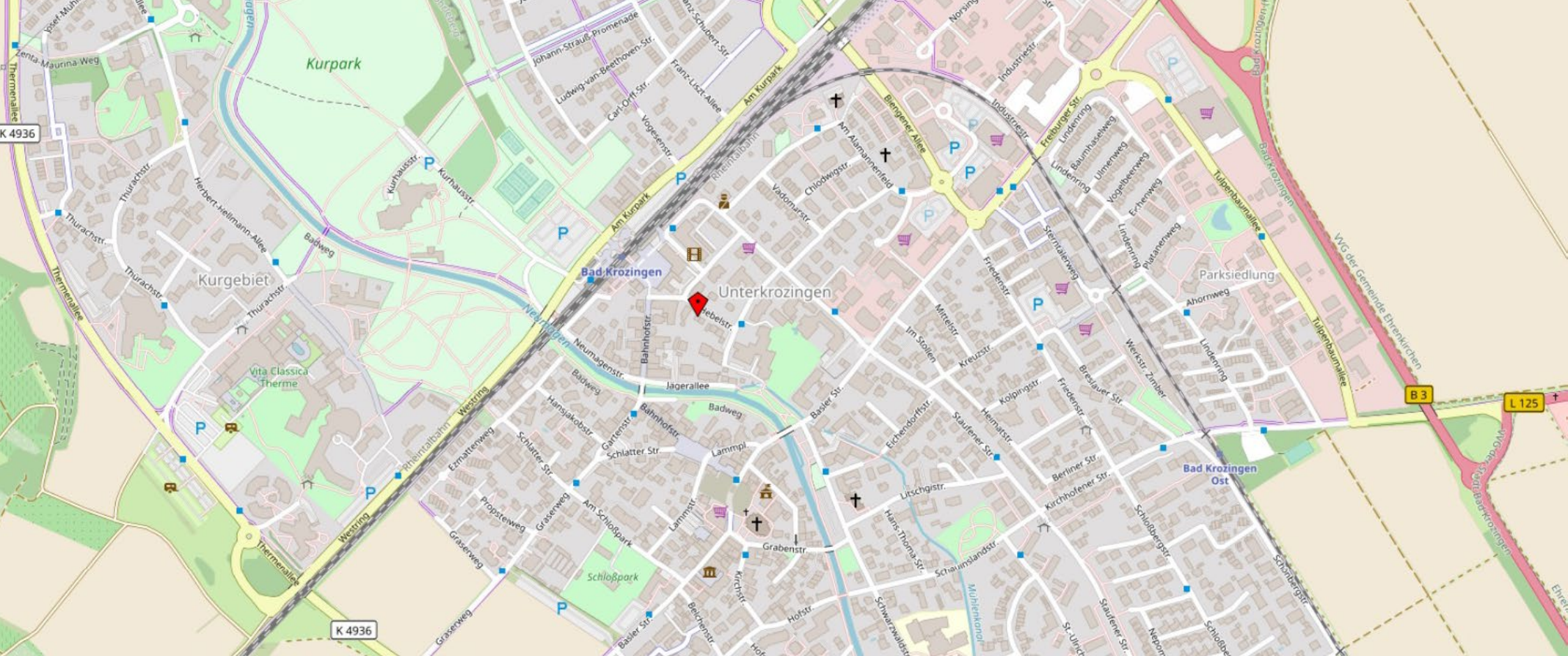


# klein & klein

## W O H N B A U

Die grafischen Darstellungen, Illustrationen und Visualisierungen dienen dazu, Ihnen einen Eindruck über unser Projekt zu vermitteln. Ein Anspruch auf absolute Detailtreue kann demnach nicht gewährleistet werden. Genaue Details können nur aus den Architektenplänen entnommen oder aus der separat erhältlichen Baubeschreibung herausgelesen werden. Möblierungen sind nur ein Einrichtungsvorschlag und sind im Angebot nicht enthalten. Die Balkone und Terrassen fließen zu den in den Werkplänen angegebenen Teilen in die Wohnflächenberechnung ein. Die Flächenangaben sind zudem circa-Angaben und können erst mit der Fertigstellung des Objektes genau ermittelt werden. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



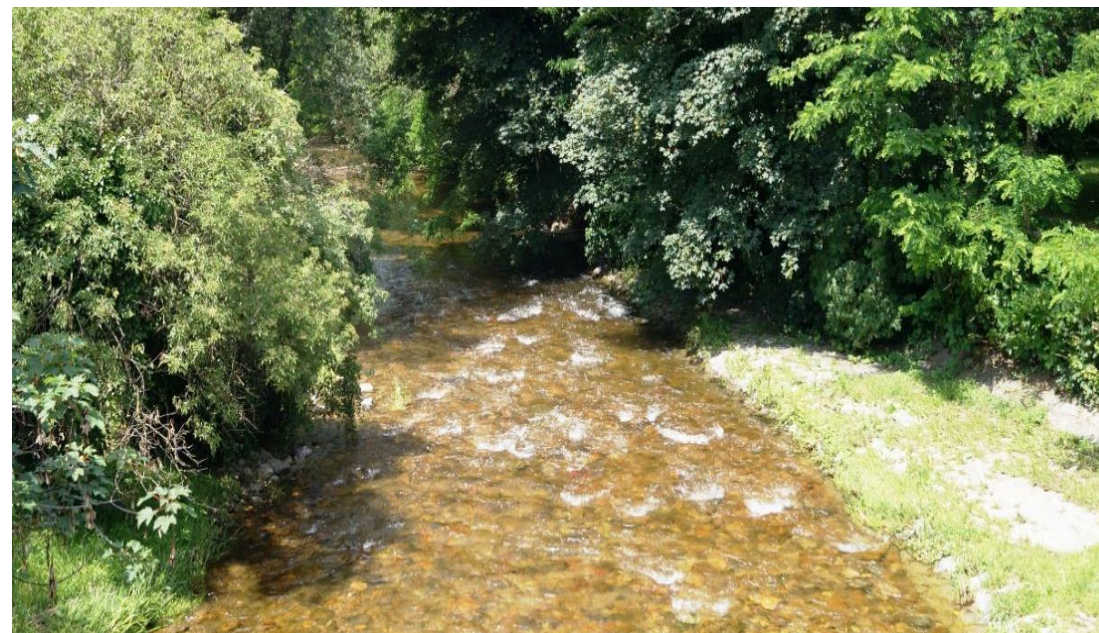


## Beste Noten für Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Die Kurstadt Bad Krozingen liegt in der Rheinebene zwischen den Höhen des Schwarzwaldes und den malerischen Vogesen im Elsass.

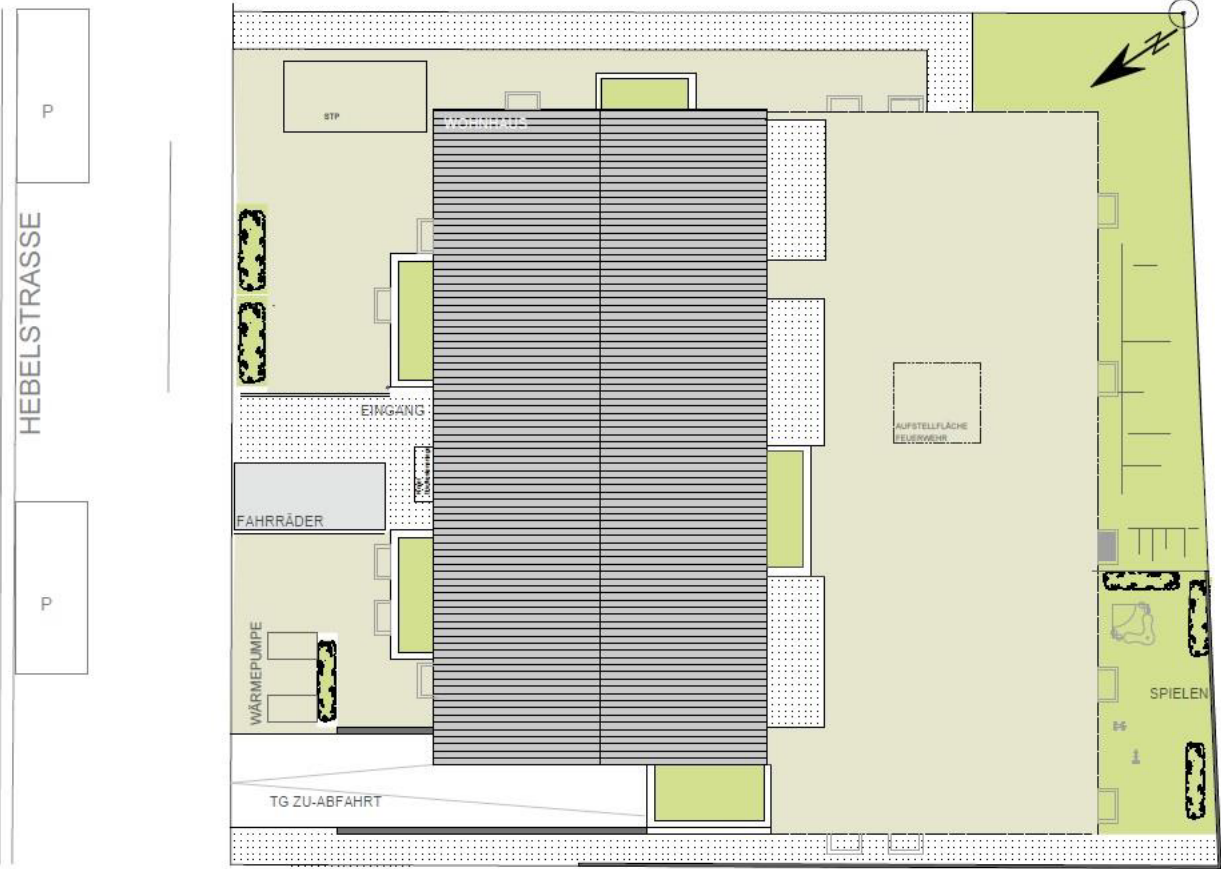
Mit kurzen Entfernungen und hervorragenden Verkehrsanbindungen in die nahegelegenen Städte Freiburg, Basel und Mulhouse, ist die Stadt der perfekte Ort für Menschen jeden Alters.

Das Objekt befindet sich in ruhiger dennoch zentraler Innenstadtlage, gut mit dem PKW erreichbar. Der Bahnhof sowie kleinere Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch größere Lebensmittelmärkte und dem Wochenmarkt, der an mehreren Tagen auf dem Bahnhofs- und dem Lamplatz abgehalten wird. Zum Kurgarten sind es ca. 3-5 Gehminuten zur Autobahn A5 ca. 5 KM. Entspannung findet man außerdem in dem hervorragenden Kur- und Bäderangebot. Insgesamt bietet Bad Krozingen in allen Lebensbereichen eine sehr gute Infrastruktur.



# Einzigartige Lage, einzigartige Gelegenheit

Wer Erholung sucht, hier wird er sie finden, denn Bad Krozingen ist von Natur aus ein Erholungsort mit bester Infrastruktur.



## **Moderne und stilvolle Architektur**

In der Hebelstraße entsteht ein anspruchsvolles Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten im KfW 55 Effizienzhaus Standard.

Das Projekt bietet vielfältige Wohnungsgrößen und Raumkonzepte, die den individuellen Wünschen entsprechen und durchdachte Grundrisse mit Tageslichtbädern aufweisen.

Die Ausstattung legt Wert auf Qualität und Wertbeständigkeit. Eine einmalige Chance, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv ist.

## **Wohnungsangebot:**

6 x 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 68 m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup>, im EG, OG und DG.

2 x 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 54 m<sup>2</sup> - 57 m<sup>2</sup>, EG und OG.

Die Wohnungen in den Obergeschossen und im Dachgeschoss verfügen über großzügige Balkone, die Wohnungen im Erdgeschoss über eine Terrasse mit privatem Gartenanteil.

Ein Aufzug verbindet die Wohnungen barrierefrei mit allen Geschossen.

Die insgesamt 8 Wohnungen verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage mit 12 PKW- Stellplätzen und einem Abstellbereich für Fahrräder vor dem Haus. Ein oberirdischer Außenstellplatz ergänzt das Parkangebot.

Das Gebäude präsentiert sich mit einer Südwestausrichtung, die für lichtdurchflutete Räume sorgt.

Das Objekt befindet sich in ruhiger zentraler Lage

Ansicht Süd - Ost



Ansicht Nord - Ost



# Ausstattung

## Komfort

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrische Rollläden in jeden Raum
- Hochwertige Fußbodenbeläge in Eiche oder Buche

## Sicherheit

- Gegensprechanlage mit Videoübertragung
- 3-fachverriegelung der Wohnungseingangstüre
- Abschließbare Fenster im Erdgeschoss

## Energiekonzept

- Baustandard KfW 55 Energie-Effizienz-Haus
- Luftwärmepumpe mit PV-Anlage
- 3-fach verglaste Fenster
- Mauerwerk mit Mineralwollgedämmung

## Badausstattung

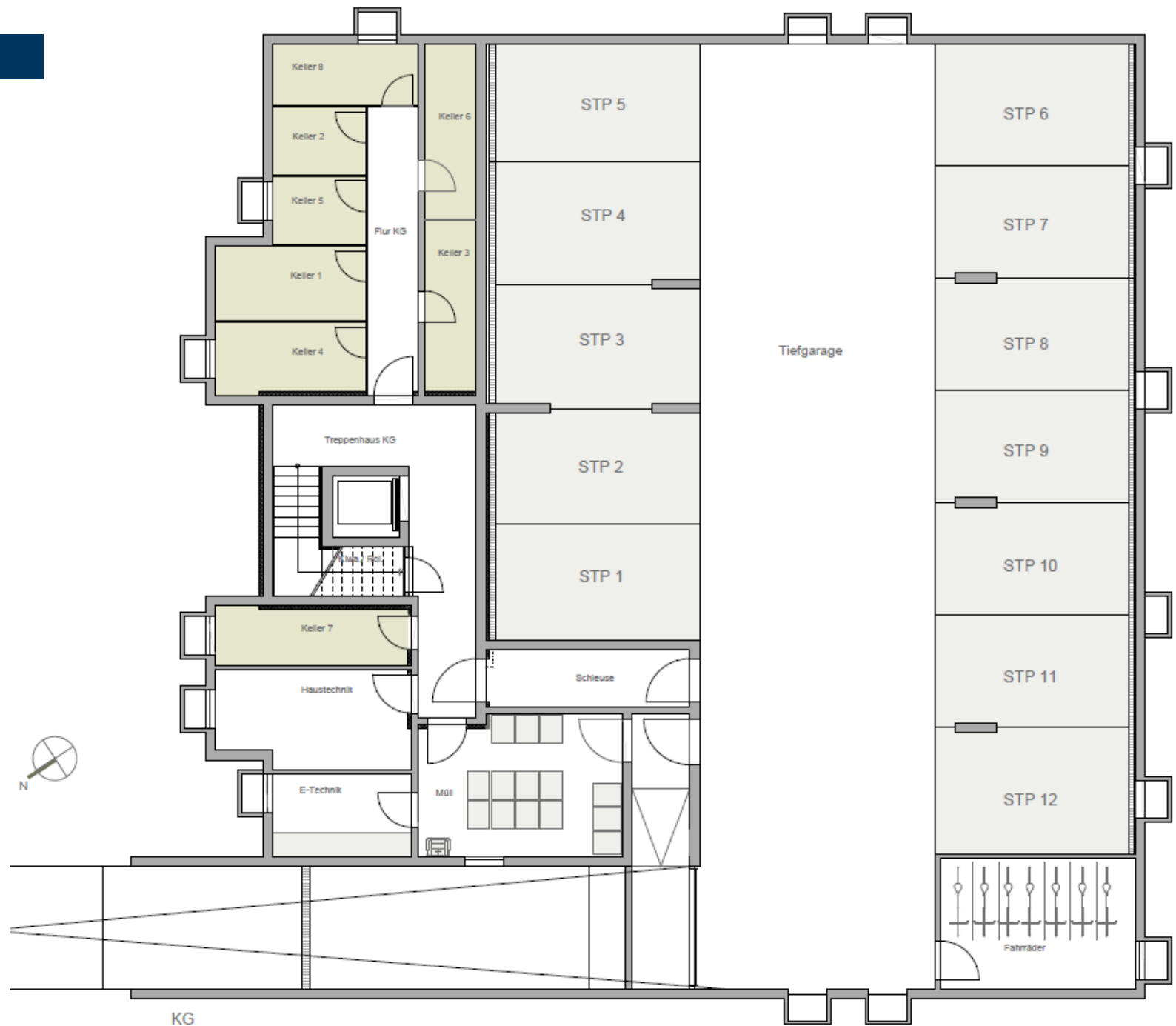
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen der Firmen  
Keramag, Kadewei, Hansgrohe
- Bodeneben, geflieste Dusche

## Digitalisierung

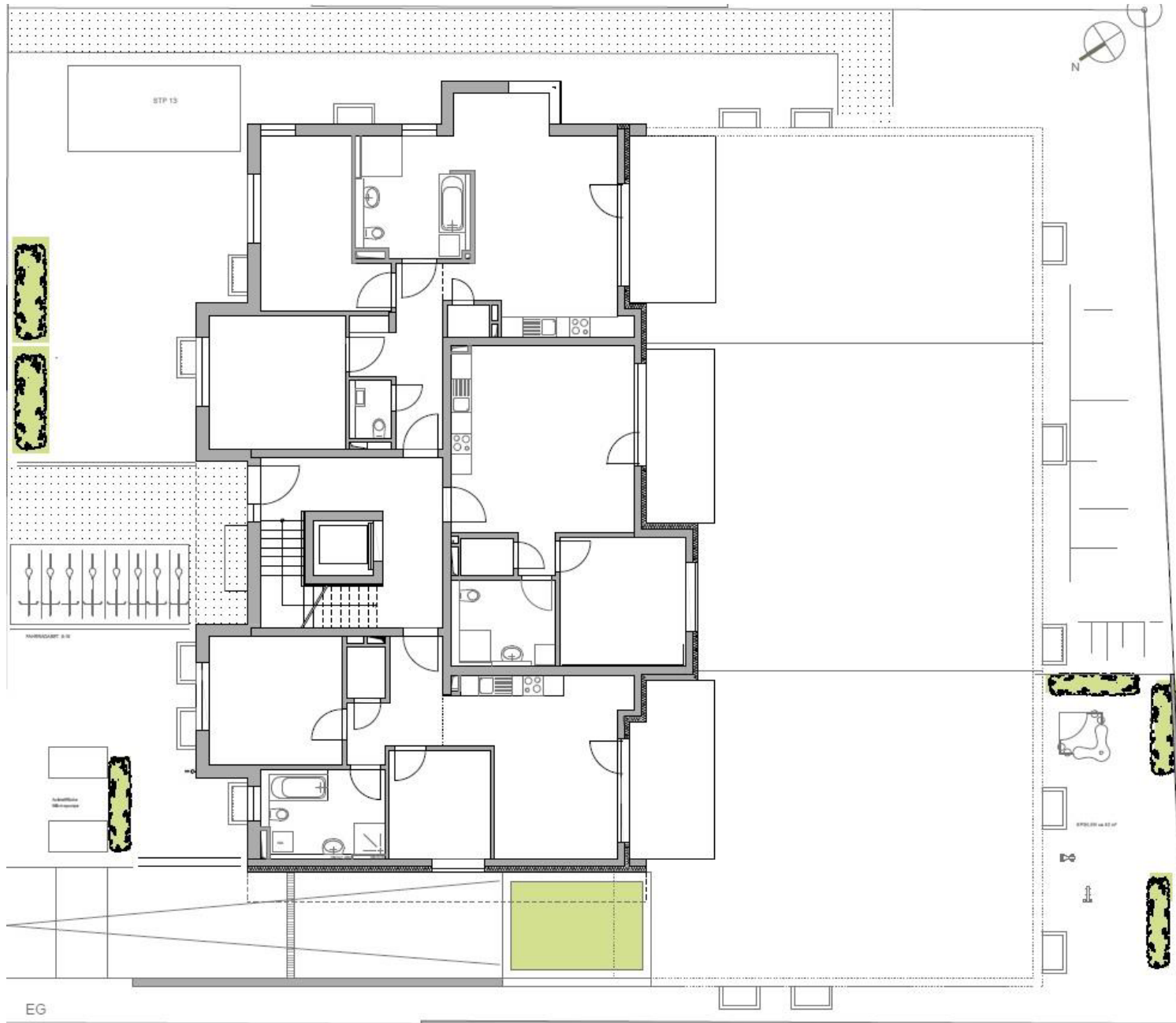
- Anschlussdosen Internet/Telefon und TV in  
allen Wohn- und Schlafräumen
- Videosprechanlage



# Übersicht Tiefgarage



# Übersicht Erdgeschoss



## Wohnung 1

Erdgeschoss

3 Zimmer 88,61 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 28,68 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,29 m<sup>2</sup>

Zimmer 15,09 m<sup>2</sup>

Bad 9,80 m<sup>2</sup>

WC 1,81 m<sup>2</sup>

Flur 9,49 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,13 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 7,32 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 88,61 m<sup>2</sup>



## Wohnung 2

Erdgeschoss

2 Zimmer 58,29 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 28,61 m<sup>2</sup>

Schlafen 13,69 m<sup>2</sup>

Bad 6,66 m<sup>2</sup>

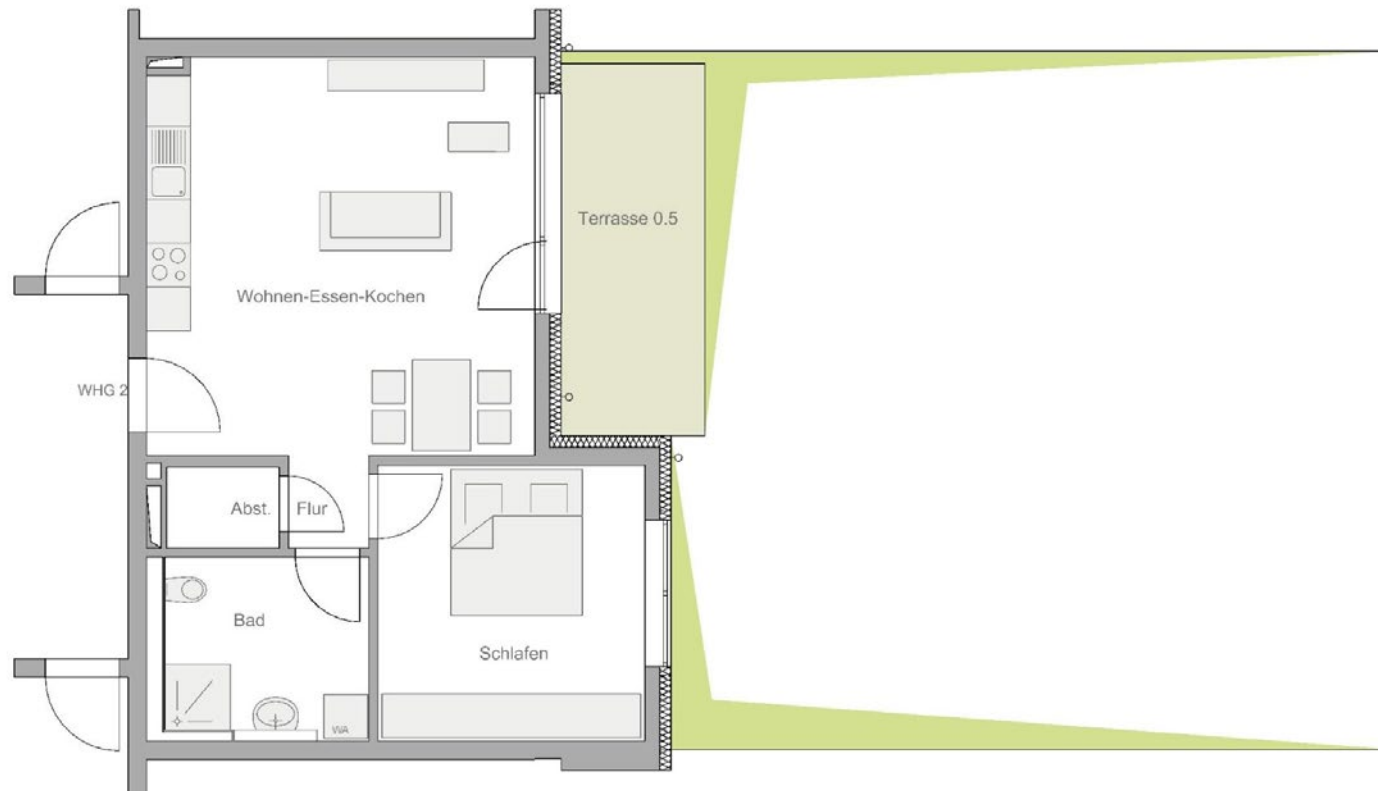
Flur 1,37 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,69 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 6,27 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 58,29 m<sup>2</sup>



## Wohnung 3

Erdgeschoss

3 Zimmer 70,14 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 22,33 m<sup>2</sup>

Schlafen 14,43 m<sup>2</sup>

Zimmer 9,26 m<sup>2</sup>

Bad 7,97 m<sup>2</sup>

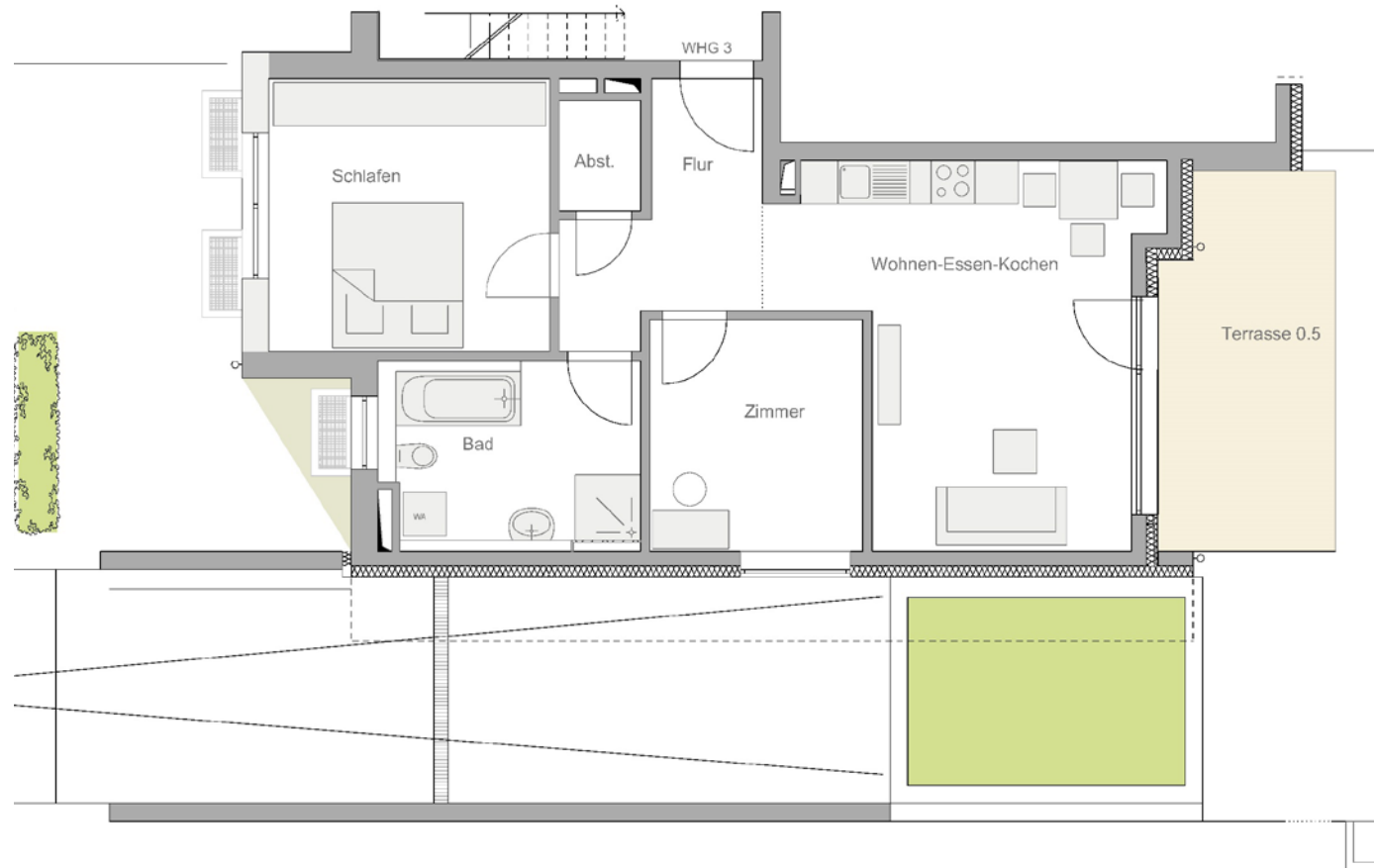
Flur 7,04 m<sup>2</sup>

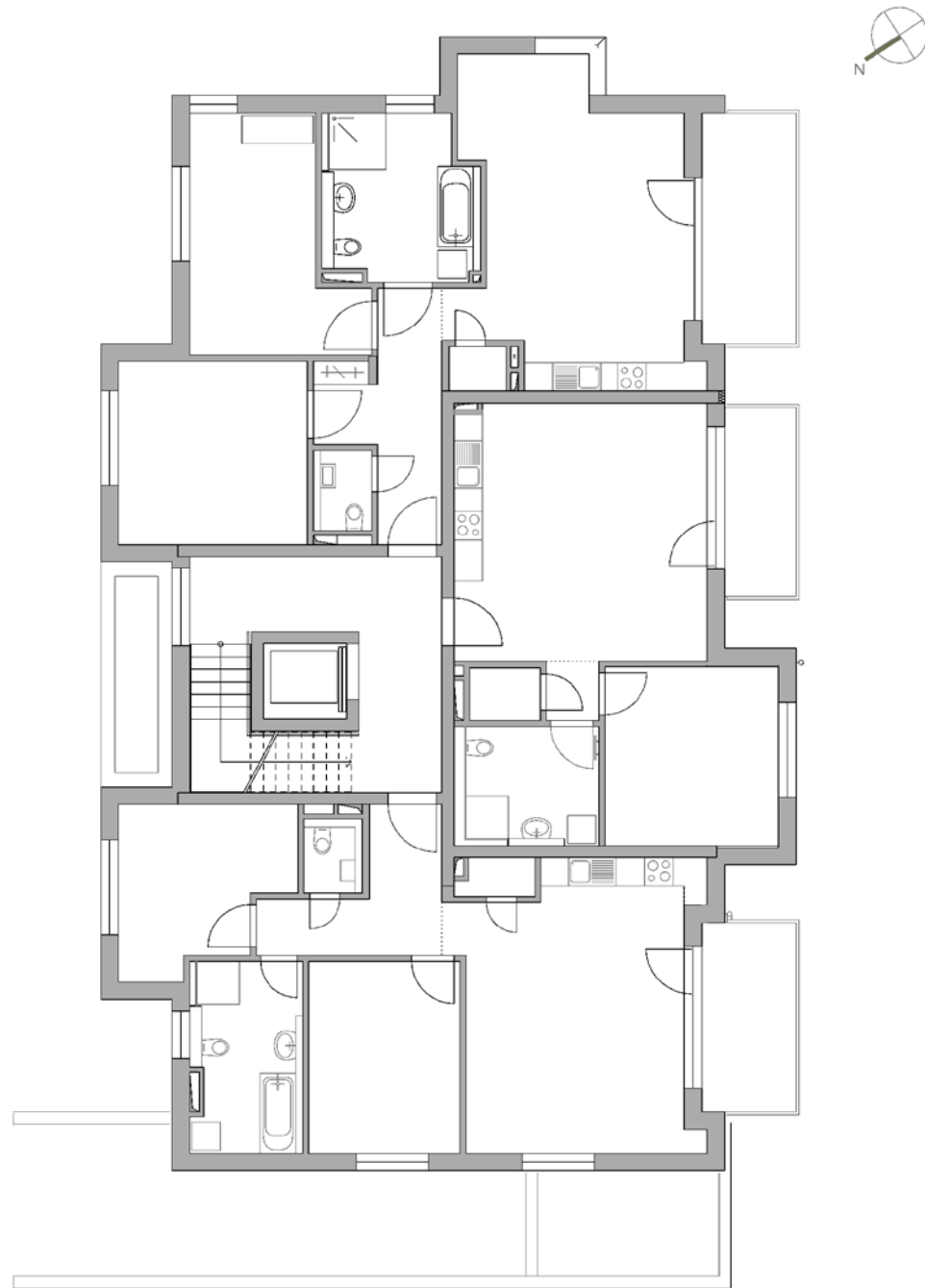
Abstellraum 1,69 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 7,42 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 70,14 m<sup>2</sup>





**Übersicht Obergeschoss**

## Wohnung 4

Obergeschoss

3 Zimmer 86,15 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 28,68 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,29 m<sup>2</sup>

Zimmer 15,09 m<sup>2</sup>

Bad 9,80 m<sup>2</sup>

WC 1,81 m<sup>2</sup>

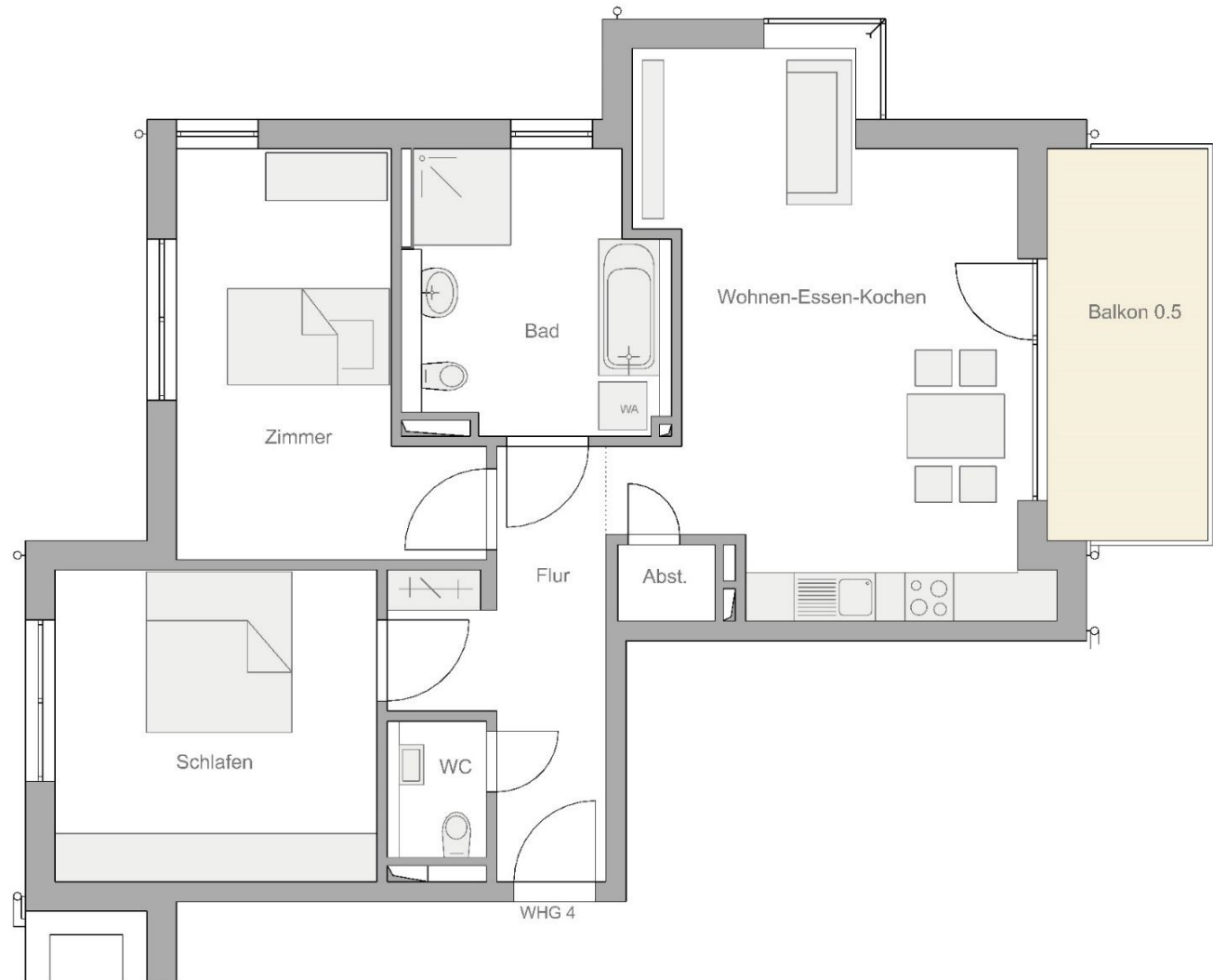
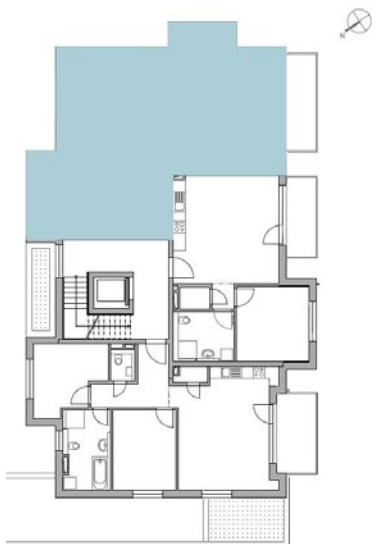
Flur 9,49 m<sup>2</sup>

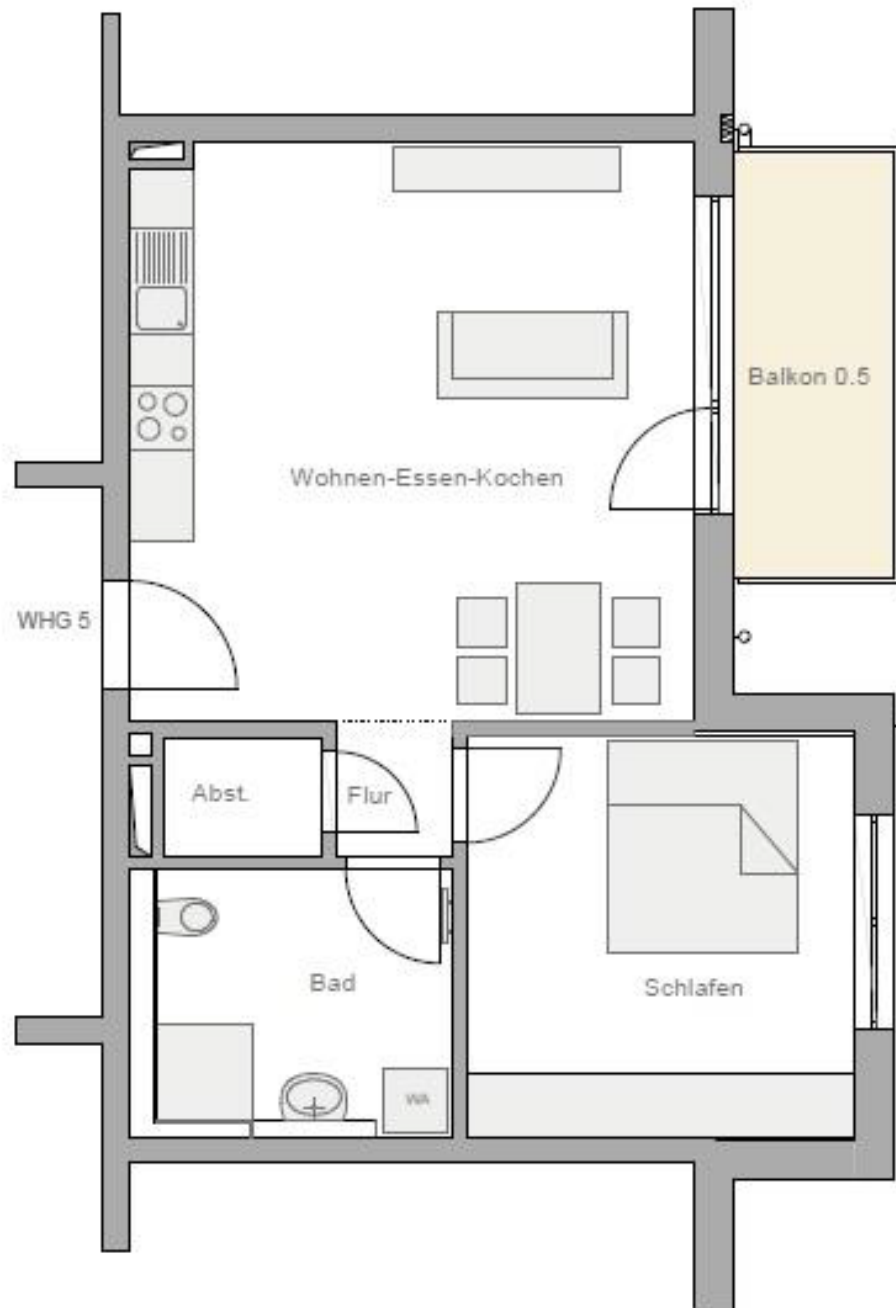
Abstellraum 1,13 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 4,85 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 86,15 m<sup>2</sup>





## Wohnung 5

Obergeschoss

2 Zimmer 54,95 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 28,61 m<sup>2</sup>

Schlafen 13,67 m<sup>2</sup>

Bad 6,66 m<sup>2</sup>

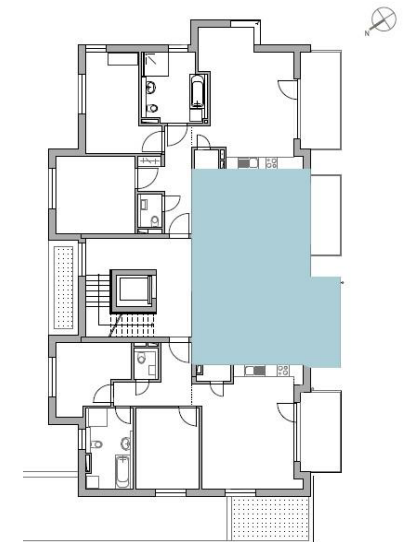
Flur 1,37 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,64 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 3,00 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 54,95 m<sup>2</sup>



## Wohnung 6

Obergeschoss

3 Zimmer 75,10 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 28,22 m<sup>2</sup>

Schlafen 12,76 m<sup>2</sup>

Zimmer 11,41 m<sup>2</sup>

Bad 8,35 m<sup>2</sup>

WC 1,47 m<sup>2</sup>

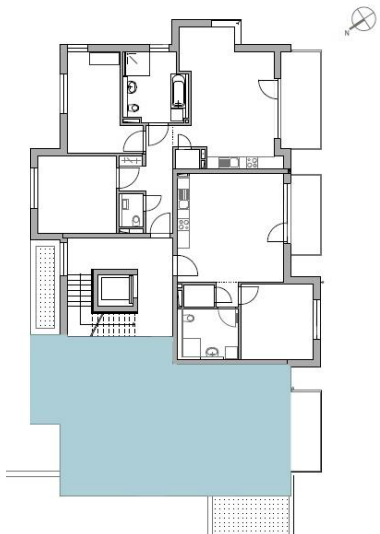
Flur 7,67 m<sup>2</sup>

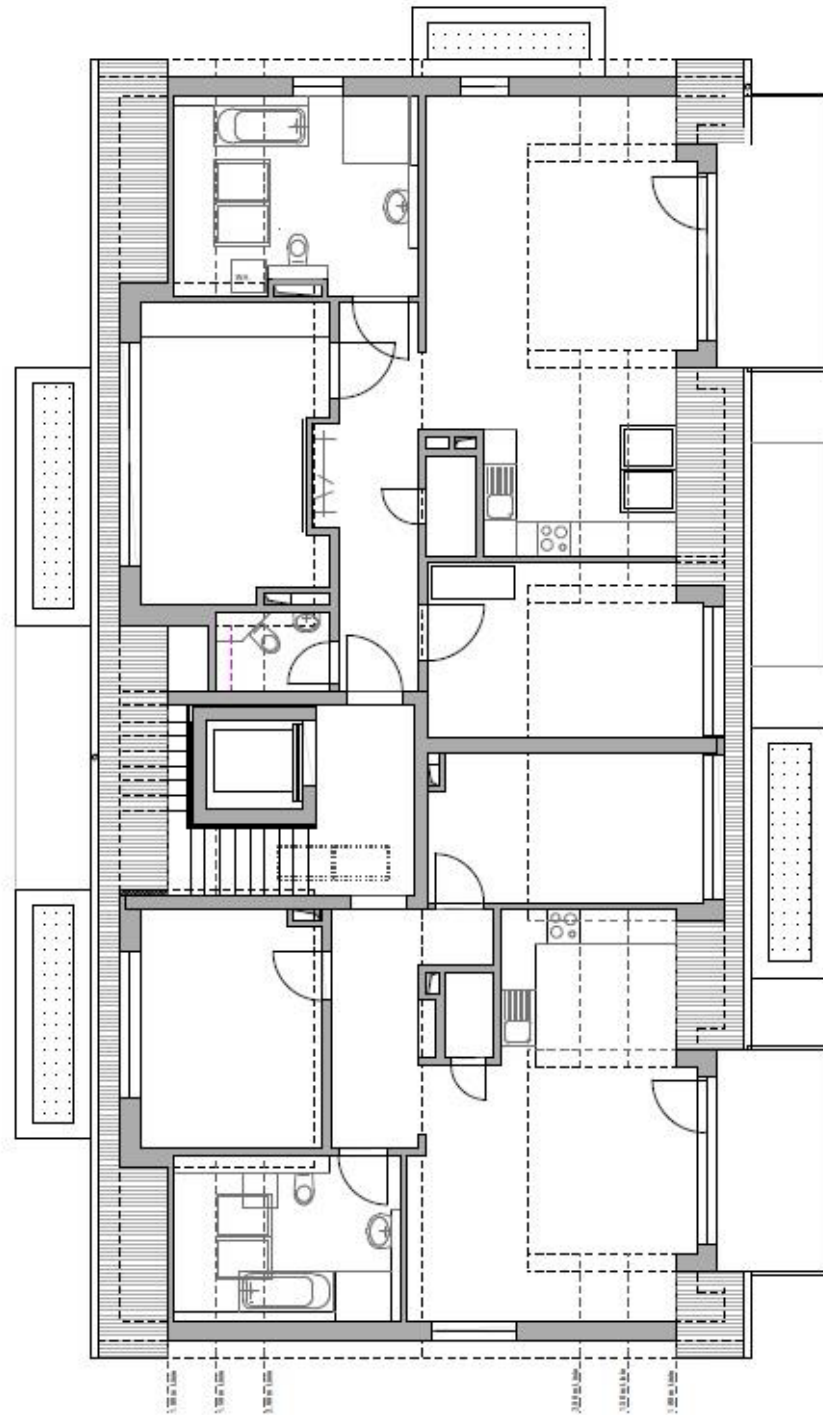
Abstellraum 1,24 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 3,98 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 75,10 m<sup>2</sup>





## Übersicht Dachgeschoss

## Wohnung 7

Dachgeschoss

3 Zimmer 94,49 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 31,77 m<sup>2</sup>

Schlafen 17,06 m<sup>2</sup>

Zimmer 14,51 m<sup>2</sup>

Bad 11,69 m<sup>2</sup>

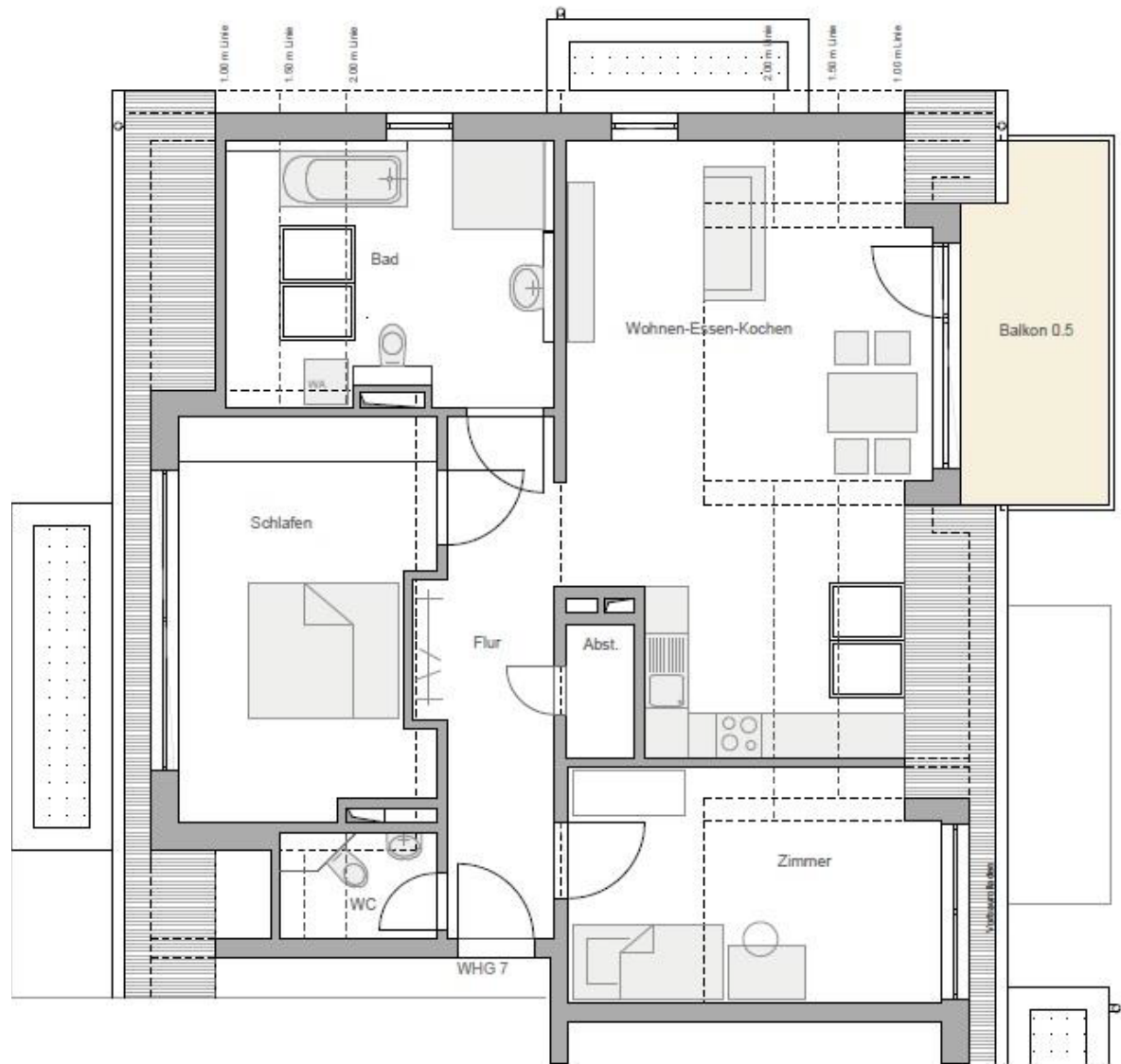
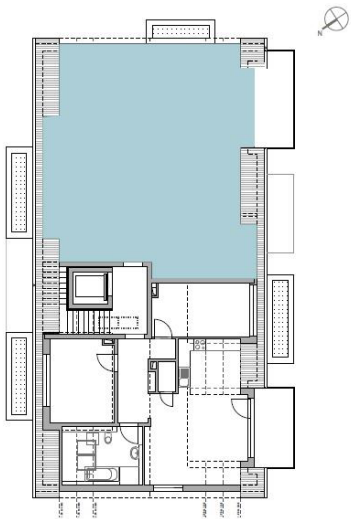
WC 2,55 m<sup>2</sup>

Flur 10,66 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,61 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 4,64 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 94,49 m<sup>2</sup>



## Wohnung 8

Dachgeschoss

3 Zimmer 77,03 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 28,14 m<sup>2</sup>

Schlafen 13,69 m<sup>2</sup>

Zimmer 13,06 m<sup>2</sup>

Bad 8,51 m<sup>2</sup>

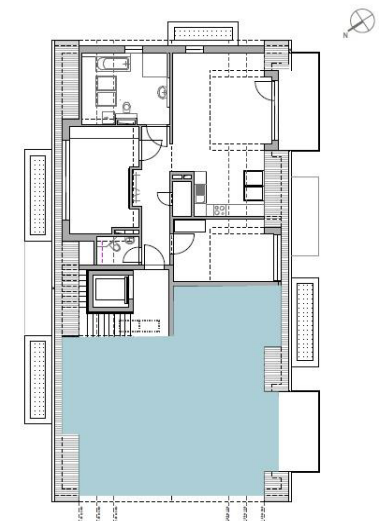
Flur 8,30 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,33 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 4,00 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 77,03 m<sup>2</sup>



## Ihre Ansprechpartner:

### **Josefine Klein**

Geschäftsführerin

Verkauf

[j.klein@klein-wohnbau.de](mailto:j.klein@klein-wohnbau.de)

Tel: 07633 808240

### **Matthias Klein**

Geschäftsführer

Verkauf

[m.klein@klein-wohnbau.de](mailto:m.klein@klein-wohnbau.de)

Tel: 07633 808240



**klein&klein**  
W O H N B A U

Gewerbestraße 9  
79219 Staufen im Breisgau  
[www.klein-wohnbau.de](http://www.klein-wohnbau.de)