

Bötzingen

# Attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit idealer Raumaufteilung

Objektnummer: 24022075



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022075	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 10000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	135.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1960



Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Die Immobilie





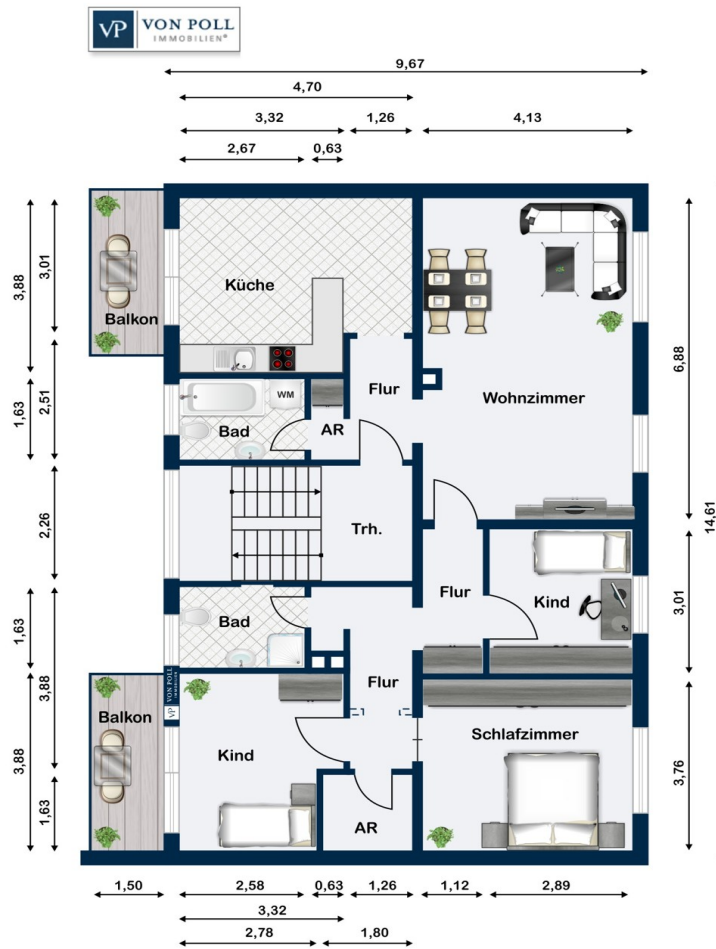
Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Die Immobilie

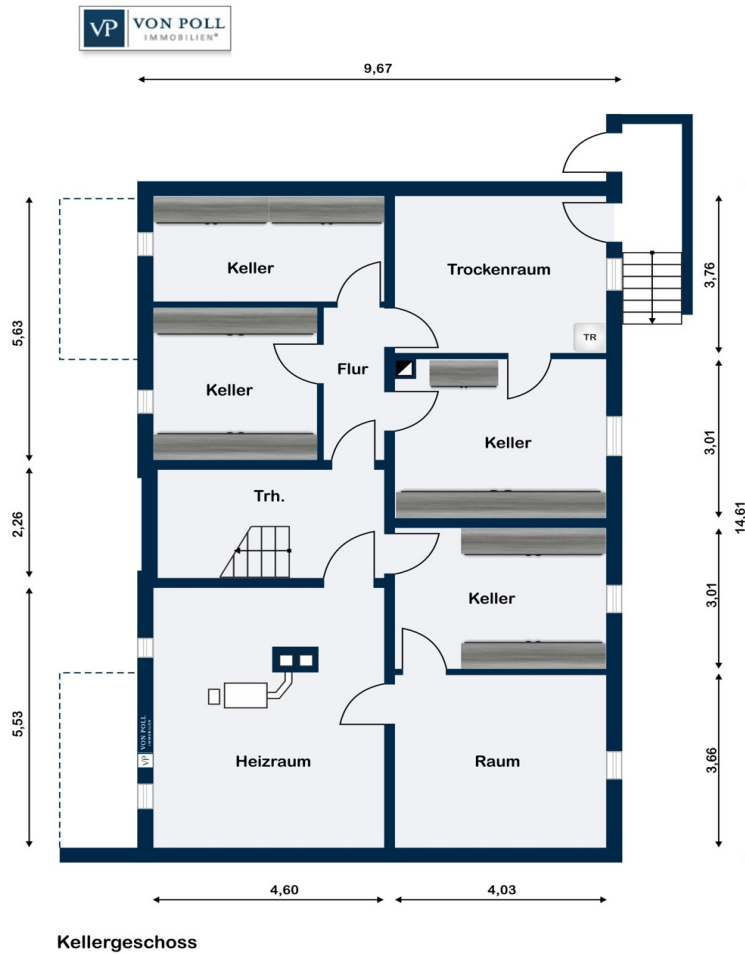


Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Grundrisse



1. Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Etagenwohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1960 erbaut und seitdem laufend modernisiert, sodass es eine ansprechende Kombination aus klassischem Charme und modernen Annehmlichkeiten bietet. Die Wohnung zeichnet sich durch eine funktionale Raumaufteilung und ruhige Lage aus. Die Wohnfläche verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Angrenzend befindet sich die Küche, die Platz für einen Essbereich bietet. Von den drei Schlafzimmern eignen sich zwei hervorragend als Kinderzimmer oder Gästezimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und Schränke. Die zwei modernen Badezimmer, die 1996 renoviert wurden, sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein Highlight der Wohnung sind die beiden Balkone, die in den Sommermonaten zum Entspannen im Freien einladen. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung, Parken ist in der Umgebung möglich und es besteht die Option, einen Carportstellplatz zzgl. für 10.000 Euro zu erwerben. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören eine neue Pelletheizung (2023) und eine Solarthermieanlage für Warmwasser (2024), die zum nachhaltigen Energiekonzept beitragen. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Wohnung ist seit 2007 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt seit 01.04.2024 675,00 €. Die Warmmiete pro Monat beläuft sich auf 825,00 €. Besichtigungen sind Montags und Dienstags nach Absprache möglich.

Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Alles zum Standort

Bötzingen liegt malerisch am östlichen Rand des Kaiserstuhls und ist die älteste Weinbaugemeinde Badens. Mit einer Bevölkerung von rund 5.500 Einwohnern bietet die Gemeinde eine ruhige, naturnahe Umgebung und gleichzeitig eine sehr gute Verkehrsanbindung an Freiburg im Breisgau und die umliegenden Städte. Die Bundesstraße B31 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung in die gesamte Region, einschließlich der nahen französischen Grenze. Dank des milden Klimas im Kaiserstuhl ist Bötzingen ideal für den Weinbau, was die Umgebung prägt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege durch die Weinberge bietet. Die Gemeinde verfügt über eine moderne Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag angenehm gestalten. Darüber hinaus bereichern zahlreiche Vereine und Veranstaltungen das kulturelle Leben und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet Bötzingen neben den Weinhängen und Obstplantagen auch Zugang zu einem gut ausgebauten Nahverkehrsnetz mit Bus- und Bahnanbindung, das direkte Verbindungen nach Freiburg und in die Umgebung ermöglicht. Zudem liegt der Ort unweit des Naturparks Südschwarzwald, der für seine vielfältigen Freizeitangebote bekannt ist. Bötzingen kombiniert idyllisches Dorfleben mit der Nähe zur Stadt, eine gut ausgebaute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 135.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 24022075 - 79268 Bötzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)