

Bötzingen

Attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit idealer Raumaufteilung

CODICE OGGETTO: 24022075



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24022075
Superficie netta	ca. 109 m ²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Carport, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	135.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

La proprietà



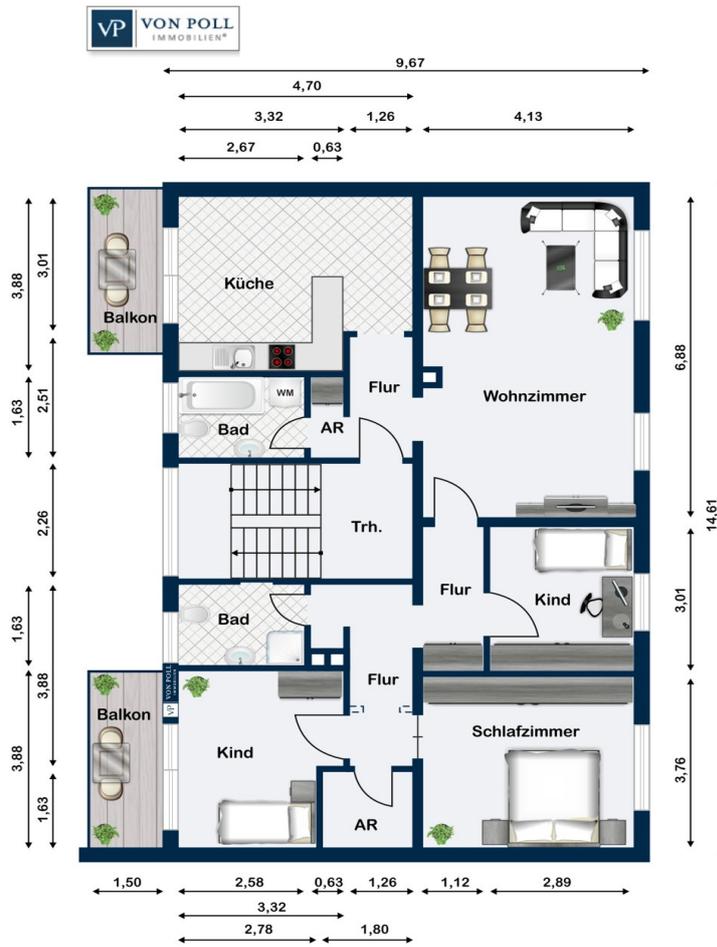
CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

La proprietà

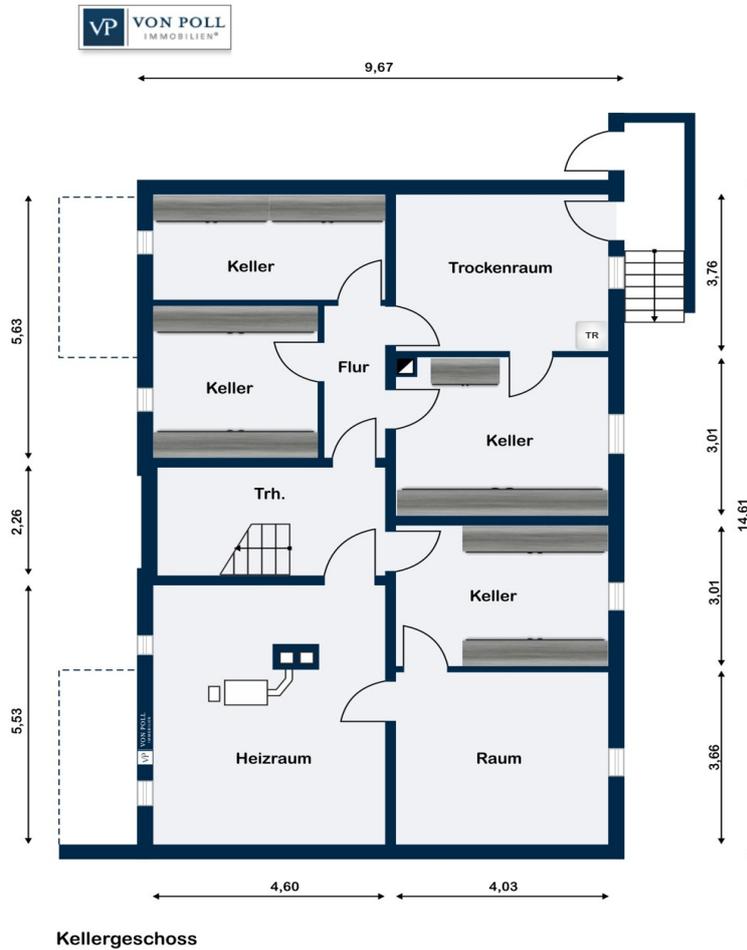


CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

Planimetrie



1. Obergeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügige Etagenwohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 109 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 135.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24022075 - 79268 Bötzingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com