

Bötzingen

Attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit idealer Raumaufteilung

Número da propriedade: 24022075



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • ÁREA: ca. 109 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

Numa vista geral

Número da propriedade	24022075	Preço de compra	330.000 EUR
Área	ca. 109 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 3 m ²
Ano de construção	1960	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 10000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	135.50 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	15.05.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

O imóvel



Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

O imóvel



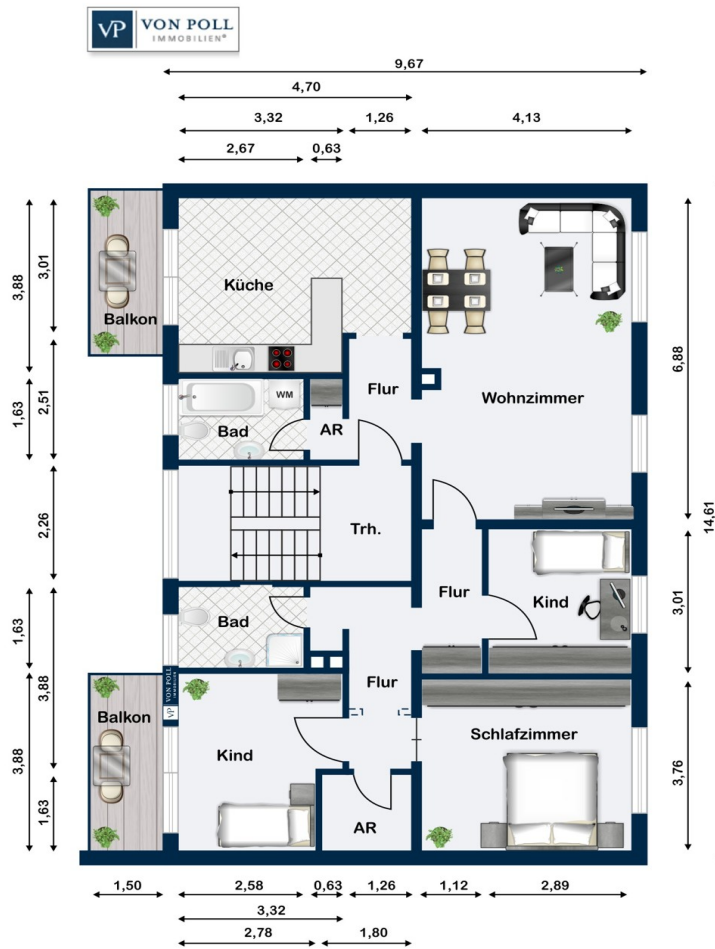
Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

O imóvel

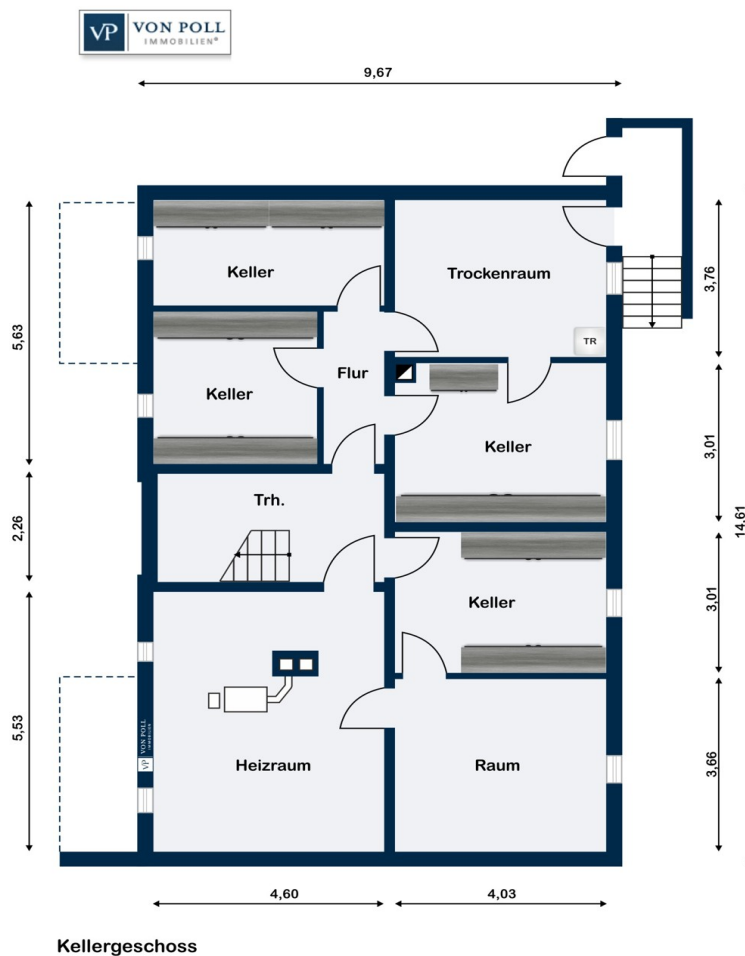


Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

Plantas dos pisos



1. Obergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24022075 - 79268 Bötzingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com