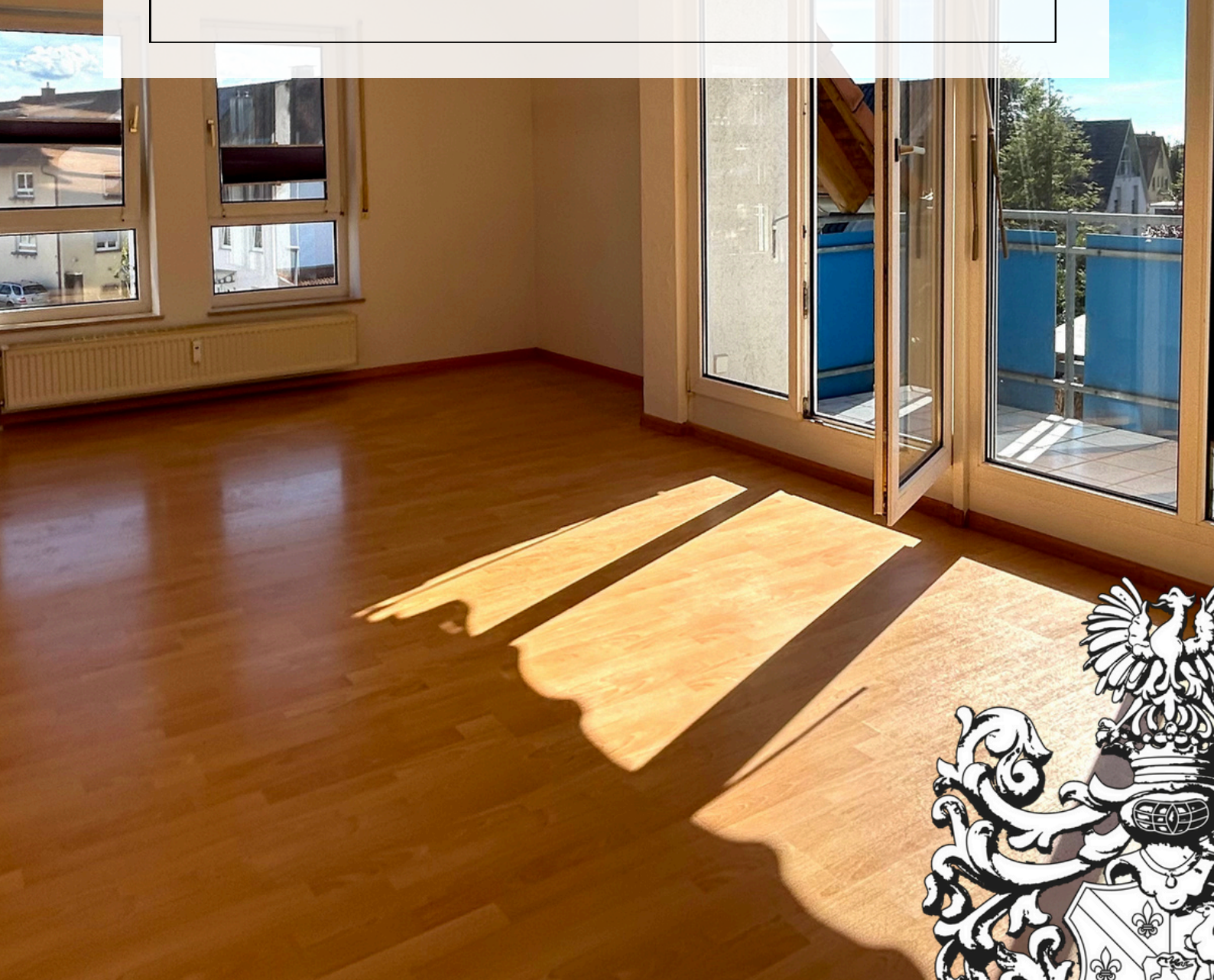


SILLER IMMOBILIEN

TRAUMHAFTE 3-ZIMMER-  
WOHNUNG IN MUNZINGEN —  
IHR NEUES ZUHAUSE WARTET!



Siller Immobilien GmbH  
Burghofweg 5  
79189 Bad Krozingen

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)  
[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)  
+49 7633 - 9391590

WILLKOMMEN IN IHREM  
NEUEN ZUHAUSE –  
EINER CHARMANTEN,  
LICHTDURCHFLUTETEN  
3-ZIMMER-WOHNUNG IM  
2. OBERGESCHOSS EINES  
MEHRFAMILIENHAUSES.



1 x  
Garage



2 x  
Toilette



2 x  
Schlafzimmer



1 x  
Badezimmer



1 x  
Küche

AUF ETWA 78,6 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE BIETET DIESE  
WOHNUNG EIN ELEGANTES UND ZUGLEICH  
GEMÜTLICHES AMBIENTE IN RUHIGER LAGE IN  
FREIBURG-MUNZINGEN.



# LAGEBESCHREIBUNG

## Makrostandort

Bad Krozingen ist eine malerische Stadt im Südwesten Munzingen, ein charmantes Weindorf im Südwesten Deutschlands, liegt am südlichen Rand der Stadt Freiburg im Breisgau, die ca. 10km entfernt ist. Eingebettet in die malerische Landschaft des Markgräflerlands, bietet Munzingen eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Die Region ist bekannt für ihr mildes, fast mediterranes Klima. Neben der Nähe zur Stadt Freiburg bietet Munzingen auch eine attraktive Anbindung an das Rheintal, den Schwarzwald und das nahegelegene Elsass.



## Lage, Wirtschaft und Infrastruktur

Die Infrastruktur in Munzingen ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und lokale Geschäfte, die eine Vielzahl von Produkten anbieten. Zudem sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Diese Lage ist nicht nur verkehrsgünstig, sondern eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Wanderungen und Radtouren durch die Weinberge bis hin zu kulturellen Ausflügen in die umliegenden Städte.

## Verkehrsanbindung

Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Freiburg (ca. 15 Minuten), Basel und der Schweiz, was den Standort ideal für Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Busverbindungen bringen die Bewohner schnell in die Freiburger Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn A5, die in der Nähe verläuft, ebenfalls vorteilhaft, da sie eine schnelle Verbindung zu den Städten Karlsruhe und Basel bietet.

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten, lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit acht Einheiten.

Auf etwa 78,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein elegantes und zugleich gemütliches Ambiente in ruhiger Lage von Freiburg-Munzingen. Diese Wohnung ist ideal für Paare, Singles oder kleine Familien und eignet sich auch hervorragend als Kapitalanlage.

Der Eingangsbereich wird durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen großzügigen Flur ergänzt. Der Wohn- und Essbereich lädt zum Entspannen ein und öffnet sich zu einem sonnigen Balkon, auf dem Sie die schöne Umgebung und die frische Luft genießen können. Dieser Raum kann sowohl als Wohnzimmer als auch als kombiniertes Wohn-Esszimmer genutzt werden. Die Küche ist durch einen separaten Eingang sowie einen Durchgang zum Wohnzimmer besonders funktional gestaltet und bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Zusätzlich stehen Ihnen zwei weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen. Zwischen diesen beiden Zimmern befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne, Dusche und Toilette ausgestattet ist.

Die gesamte Wohnung ist mit pflegeleichtem Laminat und stilvollen Fliesen versehen, die für ein modernes und einladendes Ambiente sorgen. Das im Jahr 1992 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über eine effiziente Gasheizung und bietet zusätzlichen Komfort durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet.

Diese gepflegte und lichtdurchflutete Obergeschosswohnung ist das ideale Zuhause für all jene, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Stadt schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie!

# Wohn-/Esszimmer



# Wohn-/Esszimmer



# mögliches Wohn-/Esszimmer

virtuell erstellt



# mögliches Wohn-/Esszimmer

virtuell erstellt



# Arbeits-/Kinderzimmer



# mögliches HomeOffice

virtuell erstellt



# Küche

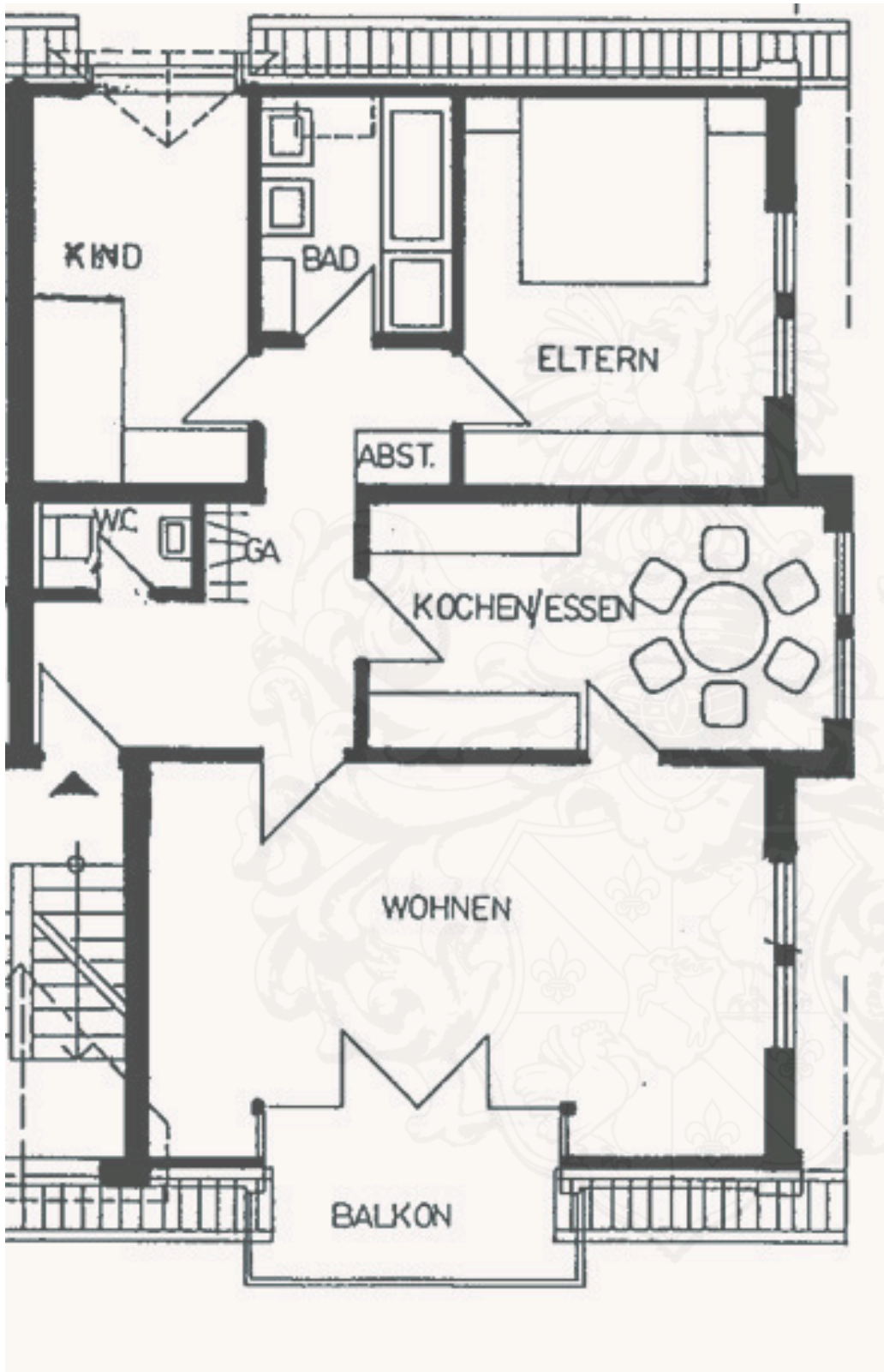



# Badezimmer





# GRUNDRISS 2. OG





## Das Wesentliche im Überblick

---

Willkommen zu einem Wohnungsangebot, das Ihre Erwartungen übertreffen wird – eine außergewöhnliche Wohnung, die alles andere als gewöhnlich ist! Ein wahrer Wohntraum mit Flair.

- 3-Zimmer im 2. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten
- Wohnfläche: ca. 78,6 m<sup>2</sup>
- Gäste WC und Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Küche mit zwei Zugängen und möglicher Essecke
- Wohnzimmer mit Zugang zu einem sonnigen Balkon
- zwei weitere Zimmer (z.B. als Schlafzimmer oder Büro nutzbar)
- Ausstattung: pflegeleichter Laminatboden und stilvolle Fliesen
- Baujahr: 1992
- Heizung: Gasheizung
- eigener Tiefgaragen Stellplatz
- Kellerabteil

Kaufpreis Immobilie : 298.000 EURO

Kaufpreis Stellplatz (Tiefgarage): 15.000 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt.  
zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

---

# Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese

Immobilie:

Rebecca Siller

Tel: +49 173 6887228



+49 7633 - 9391590

[www.siller-immobilien.com](http://www.siller-immobilien.com)

[info@siller-immobilien.com](mailto:info@siller-immobilien.com)