



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



Objekt: FE 393

Modernes Wohnen in exquisiter Wohnlage - 3,5 Zimmerwohnung inkl. Tiefgaragenplatz

Etagenwohnung, Bad Säckingen



Daten

ImmoNr	FE 393
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
PLZ	79713
Ort	Bad Säckingen
Etage	2. OG
Kaufpreis	540.000,00 €
Außen-Provision	Die Käufercourtage beträgt 2,975% inkl. 19% Mehrwertsteuer.
Hausgeld	320,95 €



Weitere Informationen

Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	47 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.10.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Highlights

- ✓ Neuwertige und exquisite Wohnanlage
- ✓ Bauweise und Gebäudetechnik nach KfW-Effizienzhaus 55
- ✓ Hochwertige Einbauküche
- ✓ Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und freistehender Badewanne
- ✓ Großer überdachter Balkon nach Osten
- ✓ Gästetoilette
- ✓ Abstell- sowie Hauswirtschaftsraum
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Tiefgaragenplatz



Beschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Traumwohnung in der exquisiten Wohnlage von Bad Säckingen! Diese neuwertige Etagenwohnung in den modernen Mehrfamilienhäusern „Wohnen am Schöpfbach“ bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort im 2. Obergeschoss mit ca. 110 m² Wohnfläche.

Die attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung besticht durch eine offene Wohngestaltung und großzügige Fensterfronten mit bodentiefen Fenstern und Schiebetüren, die den Innenraum mit der Morgensonne erhellen. Der überdachte Balkon mit ca. 16 m² in östlicher Ausrichtung erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Entspannen ein.

Hochwertige Materialien wie Echtholzparkett in Eiche und exklusive Fliesen bestimmen das Wohnambiente. Die LED-Deckenleuchten in der gesamten Wohnung sorgen für eine stimmungsvolle Beleuchtung. Ein Lüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima. Der zentrale Ort der Wohnung ist der große Wohn-/Essbereich mit einer offenen Einbauküche in Betonoptik, ausgestattet mit erstklassigen Miele-Geräten und einem Bora-Kochfeld. Eine kleine Speisekammer befindet sich direkt neben der Küche. Ergänzt wird dieser durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die große Fensterfront im Wohnbereich ist mit einer Lamellen-Jalousien ausgestattet, die anderen Räume mit Rollläden. Das individuell geplante Badezimmer wird Sie begeistern! Es überzeugt mit einer großen, ebenerdigen Dusche, einer freistehenden Badewanne und einem großzügigen Waschtisch. Toilette und Bidet sind geschickt abgetrennt. Ein Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Schlafzimmer mit Balkonzugang wird aktuell als Arbeitszimmer genutzt. Das zweite Schlafzimmer, das nach Norden ausgerichtet ist, verwöhnt Sie mit einem beruhigenden Blick in die Natur. Diese Ausrichtung sorgt nicht nur für eine angenehme Lichtatmosphäre, sondern auch für eine friedliche und entspannende Umgebung - ideal für erholsame Nächte.



Die Ausstattung dieser außergewöhnlichen Immobilie erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Effizienz. Erleben Sie wohlige Wärme durch die moderne Fußbodenheizung, die in Kombination mit umweltfreundlicher Fernwärme eine nachhaltige Beheizung gewährleistet. Die Bauweise als KfW-Effizienzhaus 55 entspricht den strengen Vorgaben der Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2016 und garantiert Ihnen niedrige Verbrauchs- und Unterhaltskosten. Das Hausgeld beträgt ca. 320 EUR.

Das Objekt ist barrierefrei gestaltet und verfügt über einen Aufzug, der Ihnen einen bequemen Zugang zu allen Etagen bietet. Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen Allgemeinräume wie ein Trockenraum für Wäsche und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Zusätzlich bietet die Wohnung einen Einzelkellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten und bei Bedarf können weitere Stellplätze angemietet werden. Diese bemerkenswerte Immobilie bietet Ihnen somit nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine zukunftsweisende, energieeffiziente Bauweise.

Diese designorientierte Wohnung vereint Eleganz und Funktionalität und wurde von qualifizierten Handwerksbetrieben aus der Region erstellt. Erleben Sie modernen Wohnkomfort naturnahe Lage mit bester Anbindung in die Schweiz.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen nach den Informationen und Dokumenten erstellt, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Abweichungen, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



Bildergalerie



Essbereich mit Blick zum Balkon



Wohn-Esszimmer mit offener Küche



offene Küche mit Abstellraum und Speisekammer



hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten



Badezimmer



Badezimmer



Diele mit Blick ins Schlafzimmer und Badezimmer



Schlafzimmer



Diele mit Blick ins Badezimmer und Arbeitszimmer

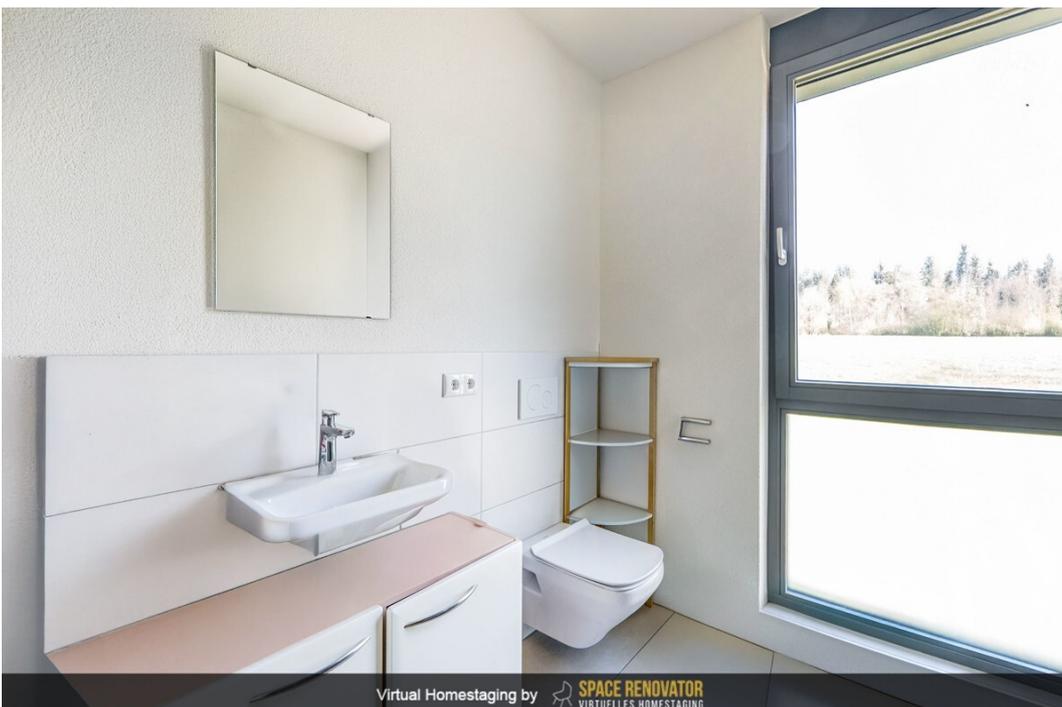


Schlafzimmer/Arbeitszimmer



Virtual Homestaging by **SPACE RENOVATOR**
VIRTUELLES HOMESTAGING

Diele - Eingangsbereich



Virtual Homestaging by **SPACE RENOVATOR**
VIRTUELLES HOMESTAGING

Gäste-Toilette



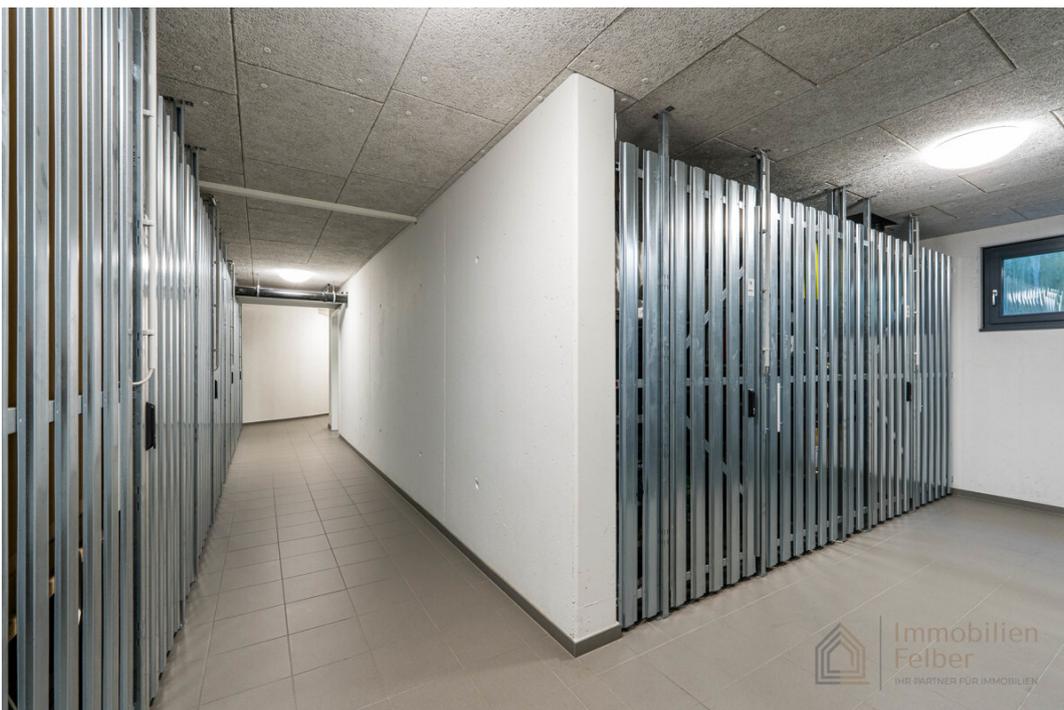
überdachter Balkon nach Osten



Ansicht Nord-Ost



geräumiges Treppenhaus mit Aufzug



Einzelkeller



Tiefgarage



Ansicht Süd-Ost



Lage

Die hier angebotene Etagenwohnung besticht durch ihre privilegierte Lage in der idyllischen Stadt Bad Säckingen, im Süden Deutschlands. Gelegen an einem ruhigen, sonnenreichen Südhang am oberen Ende der Bergseestraße, profitieren Sie von einer Wohnumgebung, die sowohl Ruhe als auch Komfort bietet. Trotz der beschaulichen Umgebung erreichen Sie das lebendige Stadtzentrum in einer Entfernung von ca. 1,5 km mit seiner Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten.

Für Pendler und Vielreisende ist die hervorragende Anbindung ein weiterer Pluspunkt: Die Autobahn liegt nur 6 Kilometer entfernt und eröffnet Ihnen jederzeit den Zugang zu regionalen und überregionalen Zielen. Zudem genießen Sie unmittelbaren Zugang zum attraktiven Naherholungsgebiet Bergsee, das zu entspannenden Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung in der Natur einlädt.

In direkter Nähe befinden sich zudem weitere Freizeiteinrichtungen, darunter eine Tennishalle und das Aqualon Thermalbad, die weitere Möglichkeiten für Sport und Entspannung bieten. Hier wird der perfekte Ausgleich zwischen Arbeit und Freizeit geschaffen – ideal für all jene, die Erholung und einen hohen Wohnkomfort suchen.



Grundriss



Grundriss/Möblierung nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten



Bad Säckingen - Eine Kleinstadtperle



Die Stadt und Region:

Bad Säckingen liegt im Süden von Deutschland **direkt am Hochrhein** und **an der Schweizer Grenze**. Die Stadt lockt mit einer Vielzahl von Attraktionen und einem **historischen Altstadt kern**, der den Charme der Stadt ausmacht. Mit ca. 17.500 Einwohnern herrscht hier vor allem an den Markttagen ein buntes Treiben durch die Altstadtgassen. Die Stadt befindet sich **am Fuße des Hotzenwaldes**, welcher ein **südlicher Ausläufer des Schwarzwaldes** ist. Sanfte Hügel, tiefe Täler und dunkle Wälder laden ein, die Natur zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erkunden. Der **Bergsee** Bad Säckingen ist aus der Stadt durch das Wildgehege in etwa einer halben Stunde zu erreichen. Er bietet neben Erholung auch einen Tretbootverleih, einen Barfußpfad, ein Café und einen Klettergarten - eine Attraktion für Jung und Alt.

Sehenswürdigkeiten und Kultur:

Viele Sehenswürdigkeiten gibt es in Bad Säckingen zu erkunden. Besonders stolz ist man auf die **längste gedeckte Holzbrücke Europas**, die über 400 Jahre alt ist. Ein Spaziergang entlang der **Rheinuferpromenade** und der alten Stadtmauer mit ihrem **Diebesturm** bietet tolle Blicke



auf den Rhein und auf die Schweiz. Der **Schlosspark** des Schlosses Schönau lädt mit seinem Café und Sitzgelegenheiten zum Verweilen ein. Berühmt wurde die Stadt auch als Trompeterstadt und dies nicht nur durch die **bedeutende Trompetensammlung** aus drei Jahrhunderten. Im Schlosspark findet sich eine Bronzefigur die an den gleichnamigen ehemaligen Beststeller des **Dichters Joseph Victor von Scheffel (1826 – 1886)** aus Karlsruhe erinnern soll. Der Dichter lebte in Bad Säckingen und schrieb eine Liebesgeschichte mit der Hauptfigur eines Trompeters. Aber auch das **barocke St. Fridolinsmünster** aus dem 17./18. Jahrhundert sowie der Münsterplatz sind Anziehungspunkte. Jährlich findet am Fridolinstag die historische Prozession zu Ehren des Heiligen Fridolin statt. Auch die alemannische **Brauchtumsfasnacht** zieht Menschen aus der Region in ihren Bann. **Vereinsangebote im Bereich Sport und Musik**, wie auch der nah gelegene Golfplatz bieten Abwechslung. Die bekannten Musicalaufführungen und **kulturellen Veranstaltungen** im Gloria Theater sorgen immer wieder für Begeisterung in der Region. In der **Aqualon Therme** mit großer Saunalandschaft können Sie Energie schöpfen und sich entspannen. Auch möchten wir die Gastlichkeit der Alemannen und die **badischen Köstlichkeiten** erwähnen. Ein gutes Glas Wein aus der Nachbarregion - dem Markgräflerland - gehört auch dazu. Es gibt jede Menge in Bad Säckingen zu erkunden. Lernen Sie die Region und die Menschen kennen.

Anfahrt nach Bad Säckingen:

Bad Säckingen ist **sehr gut an den ÖPNV angebunden**. Die Hochrheinbahn verkehrt zwischen Singen, Schaffhausen und Basel regelmäßig und hält direkt in Bad Säckingen. Von Singen/Schaffhausen bzw. Basel ist man dann an das Fernverkehrsnetz der Deutschen und der Schweizerischen Bundesbahn angeschlossen.

Mit dem Auto erreichen Sie Bad Säckingen über die B34. Von Norden kommend bietet sich die Abfahrt an der A5 bei Rheinfeldern an und im Anschluss die B34 entlang des Rheins. Alternativ wäre von Norden kommend die Weiterfahrt per A3 in die Schweiz bis auf Höhe Eiken möglich, mit einem Grenzübertritt in Stein. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Autobahnen in der Schweiz gebührenpflichtig sind.

IMMOBILIEN FELBER WIR ÜBER UNS

Verkauf:

Unser **Rundum-Sorglos-Paket**: Wir begleiten Sie von A bis Z durch den Verkaufsprozess bis zur Beurkundung auf dem Notariat und darüber hinaus. Wir legen Wert auf **aussagekräftige und hochwertige Exposés**, welche das Charisma der Immobilie widerspiegeln. Wenn Sie ein Haus oder Wohnung verkaufen möchten oder ein neues Zuhause suchen, dann rufen Sie uns einfach an. Wir beraten Sie gerne.



Monika Felber
Immobilienmakler IHK
Wertermittler IHK



Michael Felber
Dipl. Vermögensmanager DIA
Immobilienmakler IHK

Vermietung:

Sie möchten Ihre Immobilie sicher vermieten? Ihre Immobilie repräsentiert einen hohen Wert – sowohl monetär als auch ideell. Eine **professionelle Vermietung** ist daher umso wichtiger.

Gerne sind wir für Sie da

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns **Immobilien Felber I Albert-Rupp-Str. 9 79664 Wehr** - Tel: 07762 809 44 55 | E-Mail: kontakt@immobilien-felber.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie eine Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Haftungsausschluss

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Provision

Bei erfolgreicher Tätigkeit der Firma Immobilien Felber beträgt die Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr für Käufer und Verkäufer jeweils 2,975 % inkl. 19 % MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung verdient und fällig.

Datenschutz

Der Interessent ist damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zum Zwecke der Durchführung des bestehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen (DSGVO) erhoben, übermittelt, genutzt und gespeichert werden. Gemäß §17 DSGVO können Sie jederzeit die Berechtigung, Löschung und Sperrung der Daten verlangen.

Schlussbestimmung

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.

Wohnträume erfüllen

Immobilien Felber
Albert-Rupp-Str. 9
79664 Wehr

☎ 07762 809 44 55

✉ kontakt@immobilien-felber.de
www.immobilien-felber.de



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN