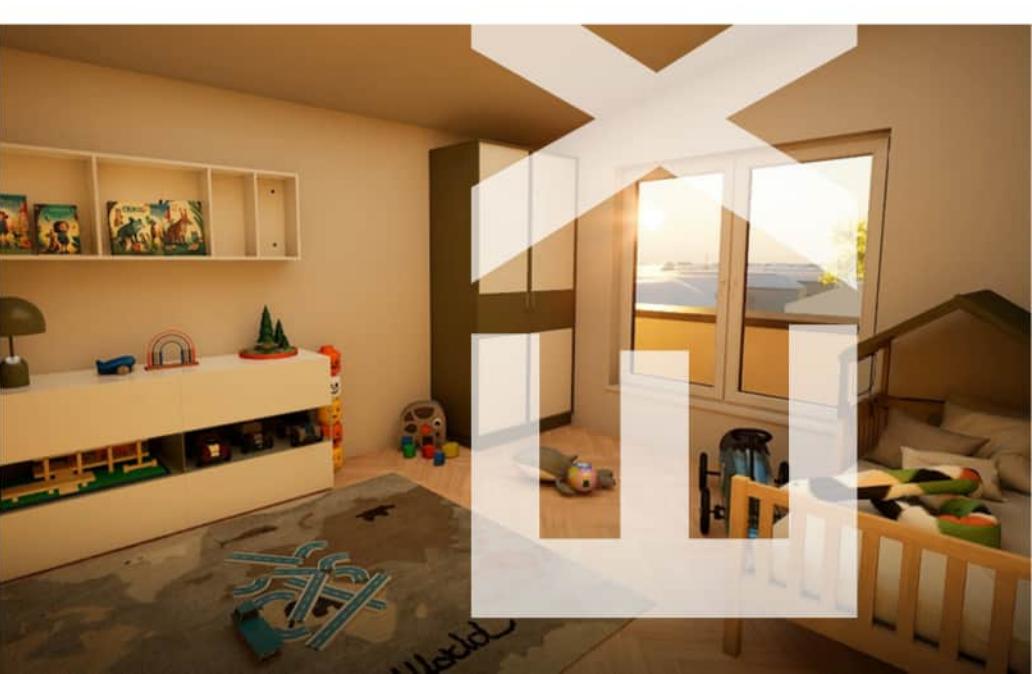
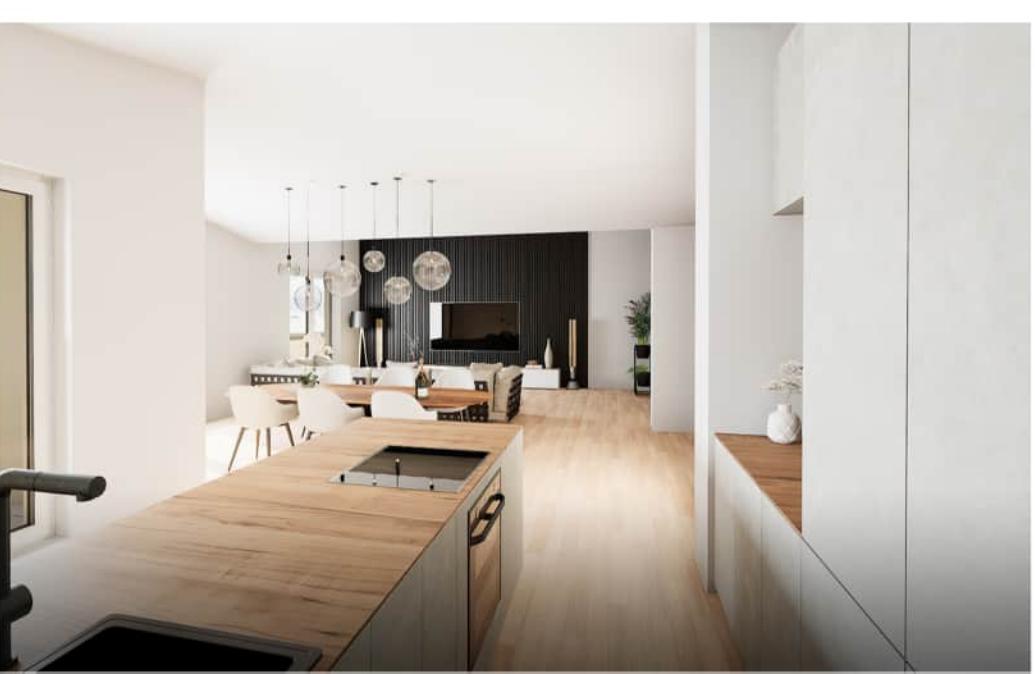




# MEHR ALS EIN ZUHAUSE

*Exklusive Dachgeschoßwohnungen mit  
Großzügigkeit, Licht und Privatsphäre.*

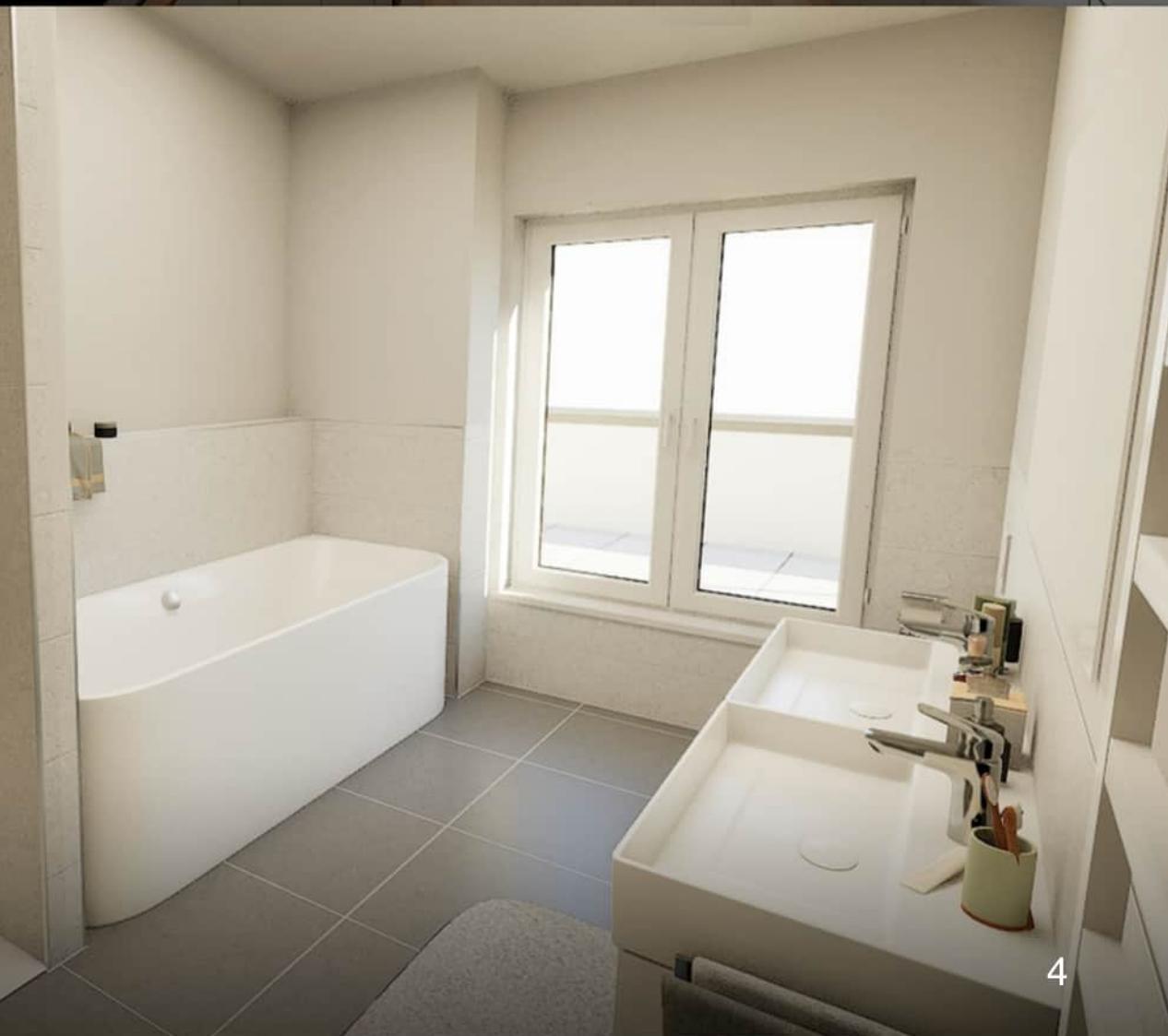
 **Stiefvater**  
**BAUIMPULS**





## MEHR ALS EIN ZUHAUSE

Barrierefreiheit - Penthousewohnungen mit Perspektive	4
Moderne Qualität - Ihre Ausstattungshighlights im Überblick	5
Penthousewohnungen im Überblick und im Detail	6
Willkommen - Lebensart Bad Krozingen	11
Untergeschoß	13
Übersichtsplan	14
Das sind Wir	15
Ihr Ansprechpartner	16



## Zwei Penthousewohnungen mit Perspektive

In zentrumsnaher und ruhiger Lage von Bad Krozingen entsteht ein hochwertiger Neubau mit 15 Eigentumswohnungen. Das besondere Highlight sind die drei exklusiven Wohneinheiten im Attikageschoss – mit großzügigen Dachterrassen und außergewöhnlich viel Tageslicht.

Die Wohnanlage verfügt über eine komfortable Tiefgarage, die sich per Aufzug barrierefrei bis zur jeweiligen Wohnung erreichen lässt.

Das Gebäude erfüllt den KfW-40-Energiestandard und wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind damit fester Bestandteil des Wohnkonzeptes – heute und in Zukunft.

Moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattungen schaffen ein Wohnumfeld für Menschen mit Anspruch.

Ob als Zuhause mit Zukunft oder als wertbeständige Kapitalanlage – die Dachgeschosswohnungen verbinden Raumgefühl, Komfort und Privatsphäre auf besondere Weise.

Mit dem Projekt in der Fridolinstraße entsteht ein Wohnkonzept aus Lebensqualität, Energieeffizienz und architektonischer Klarheit – inmitten des schönen Markgräflerlands.



Fridolinstraße  
79189 Bad Krozingen



Bezugsfertig ab  
01.11.2026



109 bis 138 m<sup>2</sup>  
ab 697.000 €

## Ihre Ausstattungshighlights im Überblick

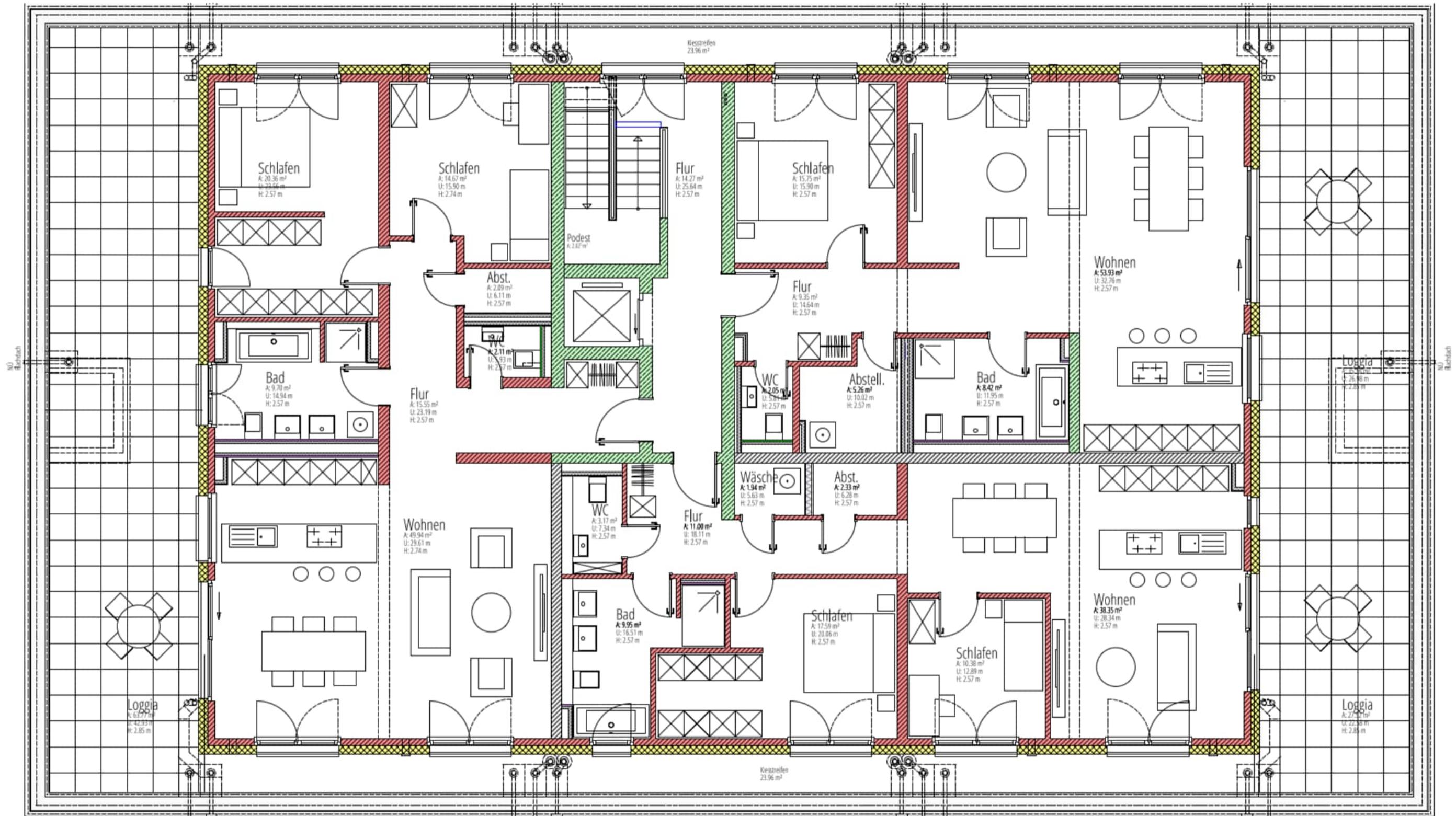


**Freuen Sie sich auf**

- Moderne Badausstattung renommierter Marken
- Bodeneben geflieste Duschböden mit Edelstahlrinnenablauf, Regenduscharmaturen mit Kopf- und Handbrause
- Handtuchwärmekörper in den Bädern
- Wohnungseinzellüftung für ein gesundes Raumklima
- Telefon-, Internet- und TV-Versorgung auf Basis eines Glasfaserhausanschlusses in jedem Zimmer
- Moderne Interieurlösungen für Sockelleisten, Beschläge, etc.
- Zusätzliche Schallschutzabdichtungen für Schlafräumtüren in Angrenzung zu Wohnbereichen
- Flächendeckende Fußbodenheizung, freie Bodenbelagswahl von Fertigparkett bis Vinyl
- Weitläufige Dachterrasse mit Raum für Privatsphäre
- Hochwertige Kunststofffenster und -türen mit dreifacher Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Außenjalousien



# Wohnvielfalt über den Dächern - Übersichtsplan Attikageschoss





Satteldach. Raumhöhe. Penthouseflair.

# Penthouse mit Charme - großzügiges Raumgefühl & Südwestterrasse

## 1. Penthouse Wohnung

### Zimmeranzahl:

3,5 Zimmer

### Wohnfläche:

138,33 m<sup>2</sup>

### Wohnaufteilung:

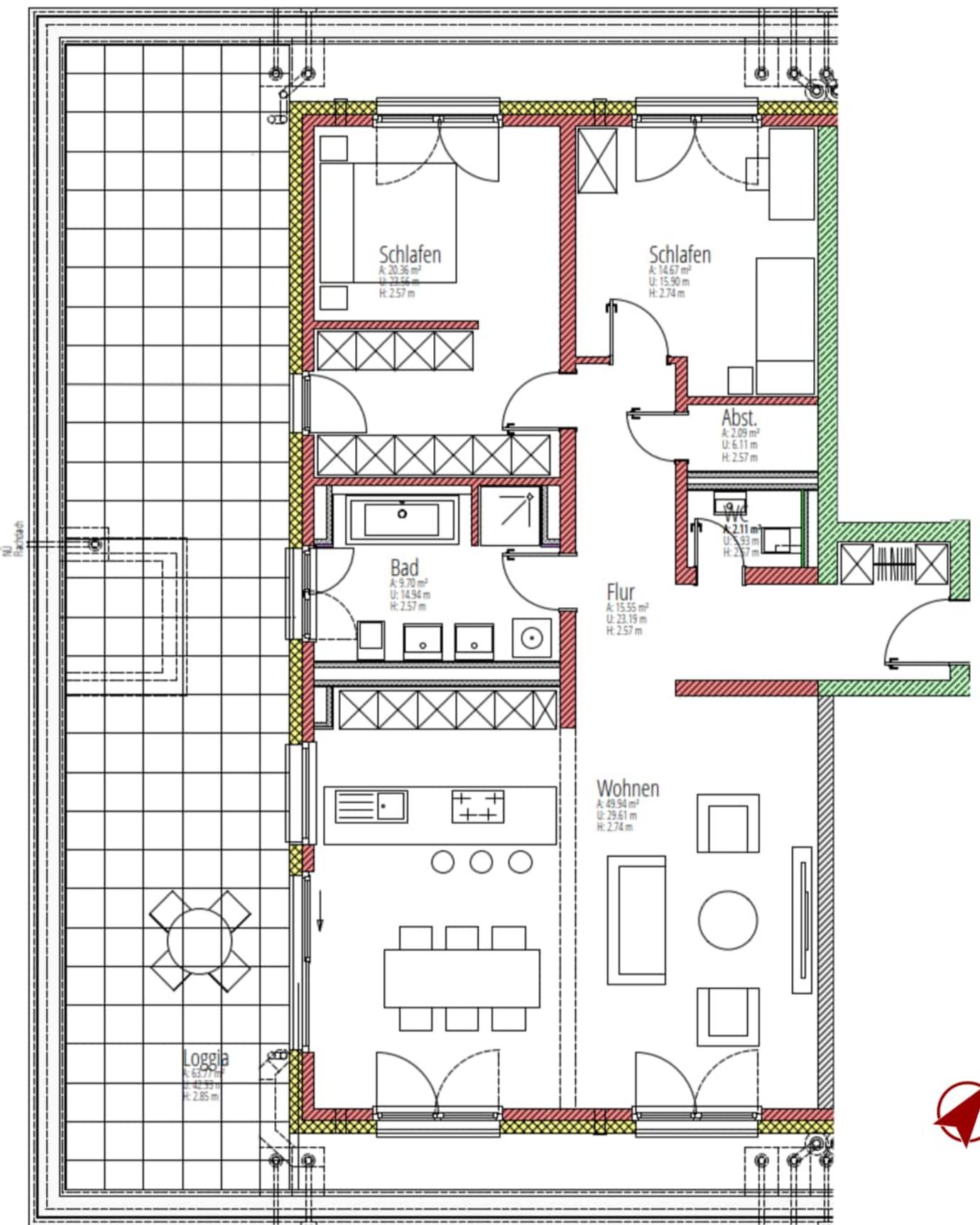
Wohnen/Essen/Küche	ca.	49,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	2,09 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	ca.	20,36 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	ca.	14,67 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	9,70 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca.	2,11 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	15,55 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (1/3 Anteil)	ca.	23,91 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>138,33 m<sup>2</sup></b>

### Preis:

898.000 €

### Preisliste der Stellplätze

Tiefgaragenstellplatz	25.000 €
Außenstellplatz	10.000 €



# Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Dachterrasse

## 2.Penthouse Wohnung

### Zimmeranzahl:

2 Zimmer

### Wohnfläche:

112,44 m<sup>2</sup>

### Wohnaufteilung:

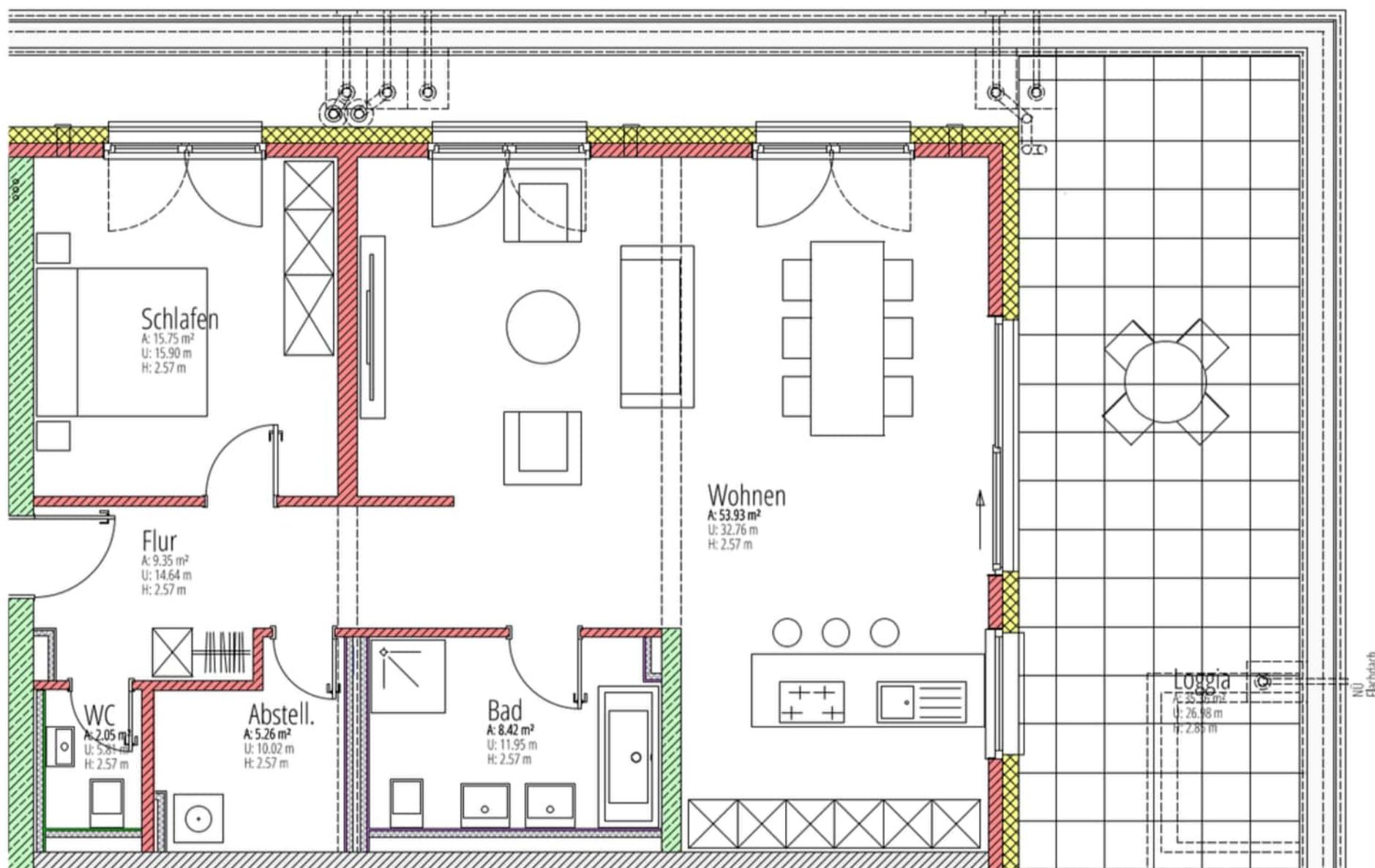
Wohnen/Essen/Küche	ca.	53,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	5,26 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	ca.	15,75 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	8,42 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca.	2,05 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	9,35 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (1/2 Anteil)	ca.	17,68 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>112,44 m<sup>2</sup></b>

### Preis:

697.000 €

### Preisliste der Stellplätze

Tiefgaragenstellplatz	25.000 €
Außenstellplatz	10.000 €



**Zimmeranzahl:**

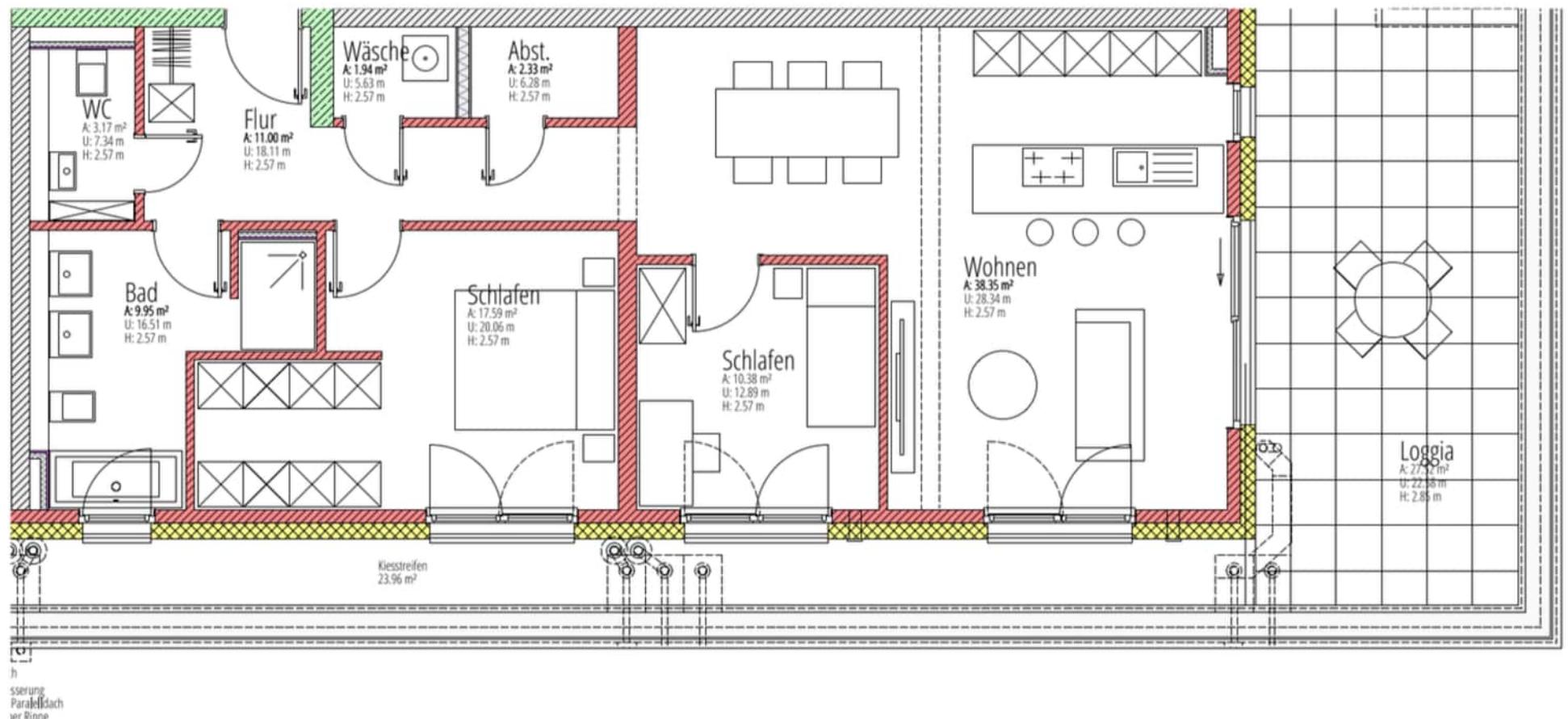
3,5 Zimmer

**Wohnfläche:**

108,51 m<sup>2</sup>

**Wohnaufteilung:**

Wohnen/Essen/Küche	ca.	38,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	2,37 m <sup>2</sup>
Wäsche	ca.	1,94 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	ca.	17,59 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	ca.	10,38 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	9,95 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca.	3,17 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	11,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (1/2 Anteil)	ca.	13,76 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>108,51 m<sup>2</sup></b>



**Preis:**

739.000 €

**Preisliste der Stellplätze**

Tiefgaragenstellplatz	25.000 €
Außenstellplatz	10.000 €

**„Der neue Lebensabschnitt in vollendeter Form“**

Inmitten des charmanten Kernorts von Bad Krozingen entsteht mit dem Projekt Fridolinstraße ein hochwertiges Wohngebäude mit insgesamt 15 Einheiten – realisiert von der Stiefvater Baulimpuls GmbH. Der energieeffiziente KfW-40-Neubau vereint durchdachte Architektur, nachhaltige Bauweise und eine ideale Mikrolage im Herzen des Markgräflerlands.

Nach dem erfolgreichen Verkauf von 12 Wohnungen stehen nun die neu konzipierten Penthousewohnungen im Attikageschoss zum Erwerb. Sie bilden das architektonische und wohnqualitative Highlight des Gebäudes – mit großzügigen Grundrissen, überdurchschnittlichen Raumhöhen, beeindruckenden Dachterrassen und einem Weitblick bis zum Schwarzwald. Insbesondere für Menschen, die sich in einem ruhigen, aber lebendigen Umfeld neu orientieren möchten, bietet die Fridolinstraße eine attraktive Kombination aus Rückzug und Anbindung.

Ob als Rückzugsort im Ruhestand, als bewusste Alternative zum Einfamilienhaus oder als hochwertiges Zuhause in Kliniknähe – die beiden Penthousewohnungen bieten Raum für neue Lebensphasen.

Lassen Sie sich begeistern von einem Wohnkonzept, das Komfort, Energieeffizienz und Lebensqualität auf besondere Weise verbindet.

**Willkommen ganz oben – Willkommen in der Fridolinstraße.**



Sie kommen nach Hause, fahren in die hauseigene Tiefgarage und parken entspannt. Ein Knopfdruck – der Aufzug bringt Sie lautlos ins Dachgeschoss.

Die Türen öffnen sich. Direkt vor Ihnen: Ihre private Eingangstür. Keine Störgeräusche, kein Vorbeigehen - nur Sie und Ihr Rückzugsort.

Sie treten ein, gehen durch die stilvolle Küche, nehmen ein Glas, öffnen mit leisem Plopp Ihre Lieblingsflasche. Dann hinaus auf die große Dachterrasse.

Die Abendsonne legt goldenes Licht über die Landschaft. Ein Wohlbefinden macht sich breit. Sie, Ihr Zuhause und der Moment, der zählt.

“



**“Lebensqualität, Rückzugsort, Blickachsen, durchdachte Architektur”**

## Lebensart Bad Krozingen



Bad Krozingen, eingebettet in die malerische Landschaft des Markgräflerlands, verkörpert Lebensqualität in ihrer reinsten Form. Diese charmante Kurstadt vereint das Beste aus traditioneller Kultur, moderner Infrastruktur und einer beeindruckenden Umgebung. Mit seinen ca. 22.000 Einwohnern bietet Bad Krozingen eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle.

Unter anderem lädt der liebevoll angelegte und stets gepflegte Kurpark zum Spazieren und Verweilen ein. Darüber hinaus finden zahlreiche tolle Veranstaltungen, wie beispielsweise das berühmte Lichterfest, in Bad Krozingen und Umgebung statt, die das Leben so lebenswert machen.

### Der Standort Fridolinstraße

Die Fridolinstraße ist von wichtigen Bildungseinrichtungen, medizinischen Zentren, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie gastronomischen Angeboten umgeben, was sie zu einer zentralen und attraktiven Lage in Bad Krozingen macht. Diese hervorragende Lage bietet zahlreiche Vorteile und Annehmlichkeiten. Die Nähe zum Universitäts-Herzzentrum Bad Krozingen gewährleistet erstklassige medizinische Versorgung.

Die gute Anbindung durch den Bürgerbus Bad Krozingen ermöglicht es den Bewohnern, schnell und bequem andere Teile der Stadt und die umliegenden Regionen zu erreichen. Insgesamt trägt diese Kombination dazu bei, dass die Fridolinstraße eine der begehrtesten und lebenswertesten Lagen in Bad Krozingen darstellt.

## Weitere Standortvorteile

Die große Kreisstadt Bad Krozingen überzeugt durch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die für einen hohen Lebensstandard sorgen.

### Einkaufsmöglichkeiten

Bad Krozingen bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, von charmanten Boutiquen, kleinen Fachgeschäften bis hin zu großen gut sortierten Supermärkten. Der Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten ist ein beliebter Treffpunkt.

### Gesundheitsangebot

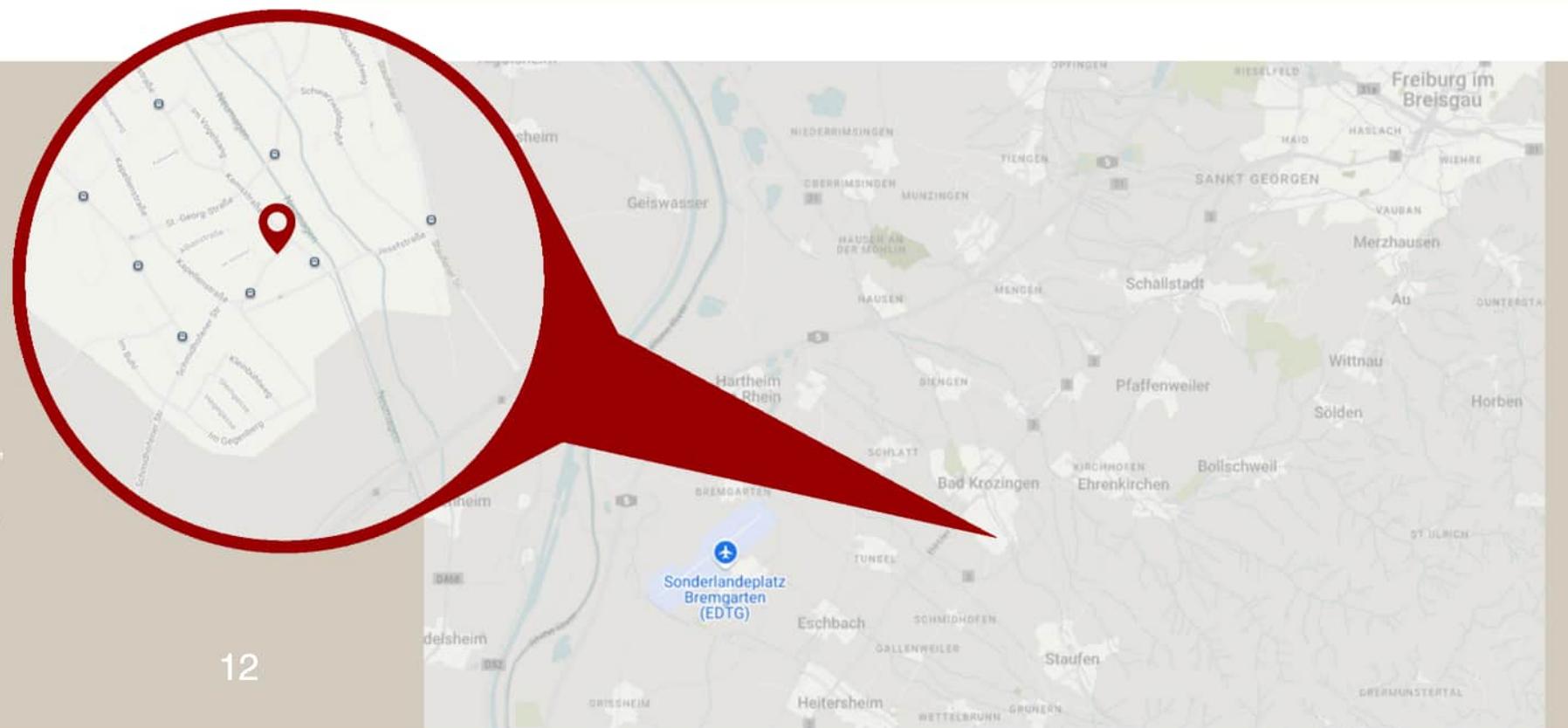
Das Universitäts-Herzzentrum Bad Krozingen ist eine führende Kardiologie-Klinik in Deutschland. Das Thermalbad bietet Entspannung und therapeutische Anwendungen. Ergänzt durch zahlreiche Rehakliniken macht diese Kombination die Kurstadt zum idealen Ort für Gesundheit und Erholung.

### Schul- und Bildungszentrum

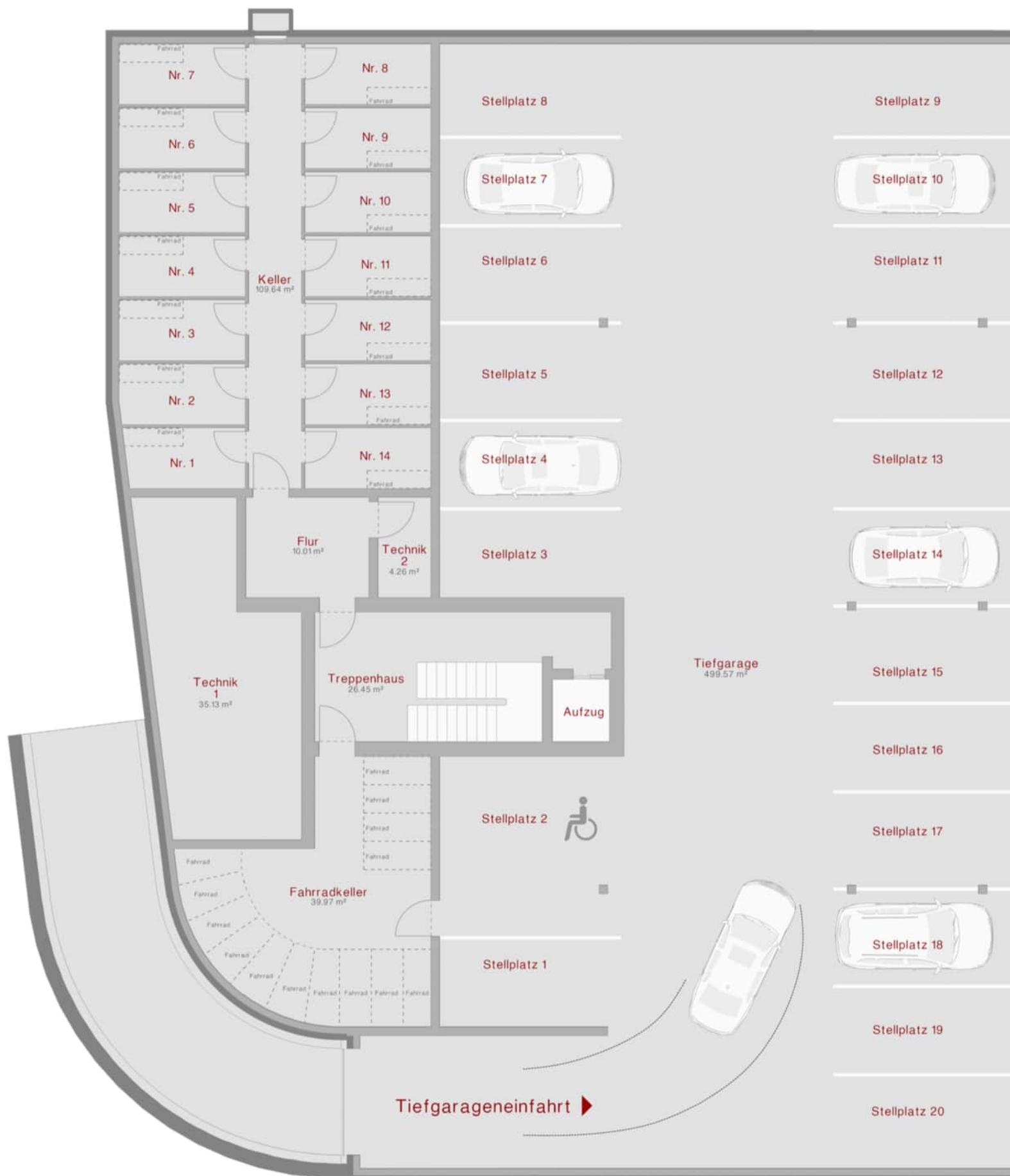
Bad Krozingen bietet Ihnen und Ihrem Kind ein vielfältiges Betreuungsangebot an. So umfasst beispielsweise das Schulzentrum Bildungsangebote für alle Altersstufen sowie lokale Ausbildungsmöglichkeiten im Gesundheitswesen.

### Nähe zu Freiburg

Die Nähe zu Freiburg ist ein großer Vorteil. In etwa 15 Minuten erreicht man die Universitätsstadt mit ihren Arbeits- und Kulturangeboten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, die Vorteile der Großstadt zu nutzen und dennoch die Ruhe einer kleineren Stadt zu genießen.



# Untergeschoss



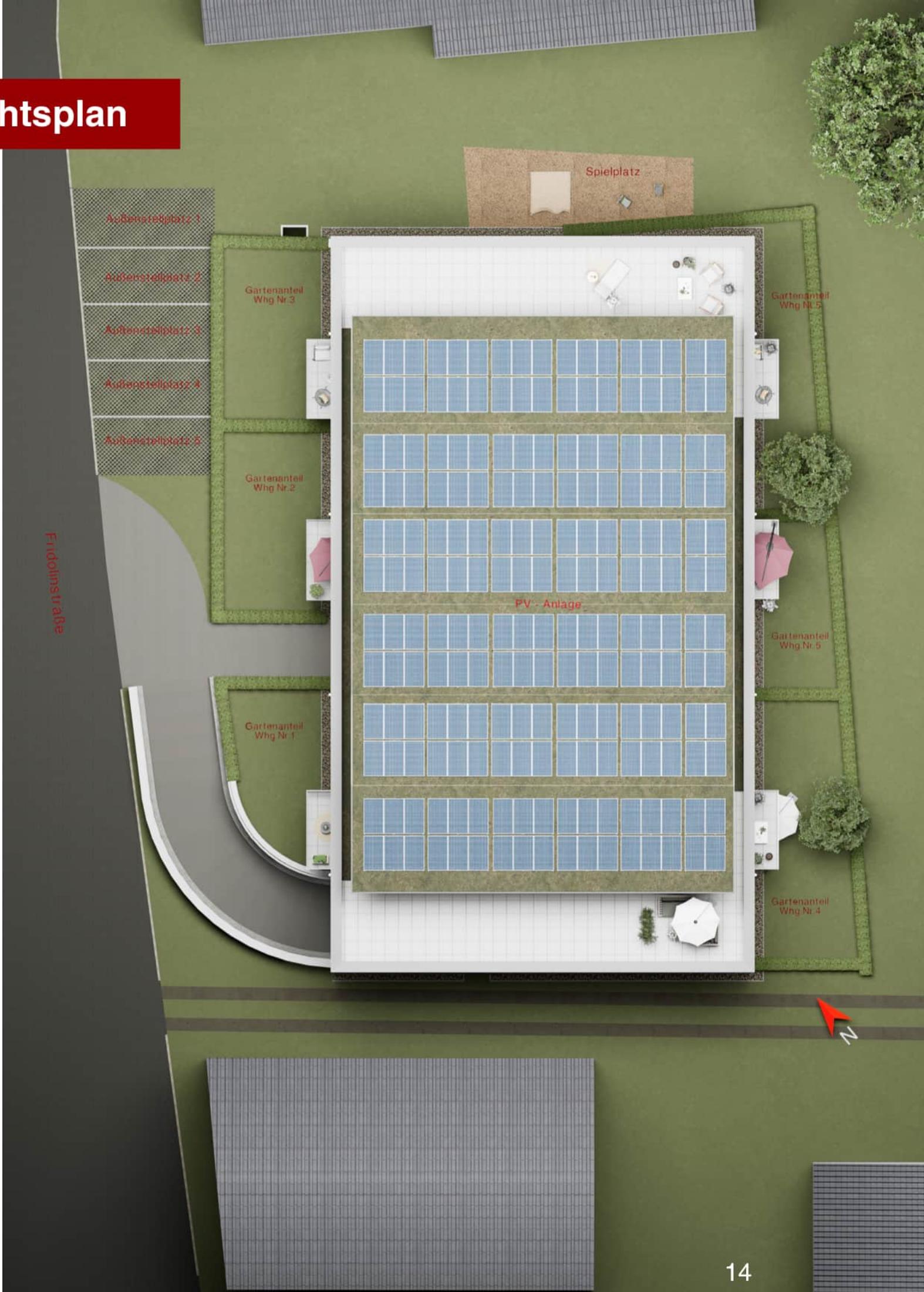
## Ausstattung Gemeinschaftsbereiche

- Bewegungswächter in der Tiefgarage und den Kellerfluren sowie im Treppenhaus, Fahrradraum, Müllhaus und Außenbeleuchtung
- Gebäudezentrale Wärmeerzeugung mittels Luft-Wärme-Pumpe, individuelle Temperatureinstellung über Raumthermostate
- Abstellflächen für Kinderwagen, Gehhilfen und Fahrräder im Untergeschoss
- Vorrang von E-Ladestationen an allen TG-Parkplätzen
- Stimmige Beleuchtung in Gemeinschaftsbereichen in und um das Gebäude

## Gemeinschaftsräume

<b>Tiefgarage</b>	ca.	<b>499,57 m<sup>2</sup></b>
je Tiefgaragenparkplatz	ca.	<b>27,25 m<sup>2</sup></b>
<b>Keller</b>	ca.	<b>109,64 m<sup>2</sup></b>
je Kellerraum	ca.	<b>6,11 m<sup>2</sup></b>
<b>Fahrradkeller</b>	ca.	<b>39,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Technikraum 1</b>	ca.	<b>35,13 m<sup>2</sup></b>
<b>Technikraum 2</b>	ca.	<b>4,26 m<sup>2</sup></b>
<b>Flur/Treppenhaus/Aufzug</b>	ca.	<b>26,45 m<sup>2</sup></b>

# Übersichtsplan



## Daten & Fakten

**Grundstücksgröße**  
ca. 1.320,00 m<sup>2</sup>

**PV-Anlage**  
ca. 300,00 m<sup>2</sup>

ca. 1.320,00 m<sup>2</sup>  
ca. 300,00 m<sup>2</sup>



# Das sind Wir



Hinter der Stiefvater Baulimpuls GmbH stehen wir - das Vater-Sohn-Duo Gregor und Roman Stiefvater.

Ich, Gregor Stiefvater, führe bereits in der vierten Generation das 1905 gegründete Familienunternehmen, die Stiefvater Bauunternehmung GmbH. Hierbei handelt es sich um ein **renommiertes Unternehmen** im Bereich Hoch-, Beton- und Stahlbau. Zusätzlich bin ich seit rund 20 Jahren erfolgreich als Bauträger in der Region Freiburg aktiv.

Ich, Roman Stiefvater, bringe als gelernter Bauingenieur und Bauleiter bei einem führenden Baukonzern fundierte Praxiserfahrung mit. Mein Fokus liegt darauf, innovative Wohnkonzepte zu schaffen und frische **Impulse** in die Branche einzubringen.

Gemeinsam bündeln wir unsere Stärken und Ressourcen, um zukunftsweisende Vorhaben zu realisieren. Bei unseren erfolgreich umgesetzten Projekten im Gesamtvolumen von über 30 Millionen Euro haben uns bereits zahlreiche private und gewerbliche Kund:innen ihr **Vertrauen** geschenkt.

Im Rahmen des persönlichen Kundengesprächs beraten wir Sie gerne zu den attraktiven Konditionen diverser Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten der **KfW-Bank**.

## Unsere Vision

Wir schaffen qualitativ hochwertige Wohnräume, in denen sich Menschen wohlfühlen können.

“

## Wie erreichen wir unser Ziel?

Unsere Mission ist es, durch kompetentes, kundenorientiertes und zuverlässiges Handeln das Vertrauen unserer Kund:innen zu gewinnen.

Um die höchste Qualität unserer Bauprojekte zu gewährleisten, setzen wir auf durchdachte Projektplanung und -steuerung, starke Partnerschaften sowie hohe Baustandards.

+ 20

Jahre Erfahrung

+ 30 Mio

Umgesetztes Volumen

## Unsere Werte



### QUALITÄT

Höchsten Standards in Planung, Bauausführung und Endprodukt



### ZUVERLÄSSIGKEIT

Einhaltung von Zusagen und Transparente Kommunikation



### KOMPETENZ

Eigenes Wissen und starke Partner



### KOLLABORATION

Teamwork und enge Zusammenarbeit



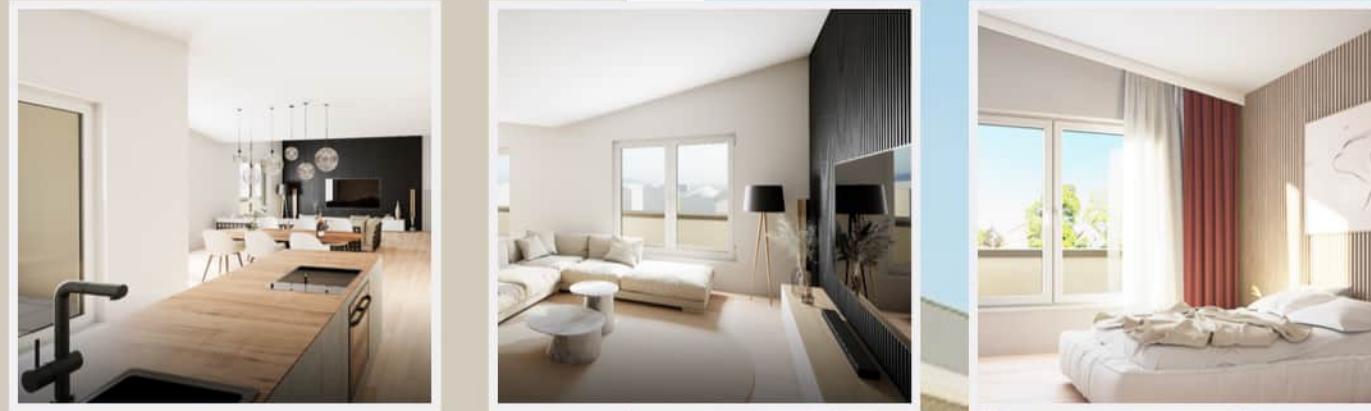
### DYNAMIK

Hoher Grad an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit



**Stiefvater  
BAUIMPULS**

# SICHERN SIE SICH IHRE TRAUMIMMOBILIE



Vereinbaren Sie jetzt ihr  
unverbindliches Erstgespräch.

**KONTAKTIEREN SIE UNS**



**Stiefvater Baulmpuls GmbH**

Gregor und Roman Stiefvater

Norsingerstraße 17a  
79189 Bad Krozingen

07633 / 150174  
01578 5010646

[info@stiefvater-bauimpuls.de](mailto:info@stiefvater-bauimpuls.de)  
[www.stiefvater-bauimpuls.de](http://www.stiefvater-bauimpuls.de)



IHR ANSPRECHPARTNER