

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Teningen

### Modernisierte 3 Zimmer-Whg. Teningen zum Sofortbezug



Objekt-Nr. OM-391652

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **308.000 €**

Ansprechpartner:  
Birgit Becker  
Telefon: 0761 3892620  
Mobil: 0179 1287079

79331 Teningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	314 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem

Dreifamilienhaus im 2. OG = DG in ruhiger Lage in Teningen.

Sie kommen vom Treppenhaus in den Vorraum, indem sich Garderobe und Schuhshrank befinden. In der Wohnung gelangen Sie von der hell gefliesten Diele in alle Räume. Sie mündet in das großzügige Wohnzimmer mit über 30 m², von dem aus sie auf die Loggia gelangen, die über die ganze Breite der Wohnung reicht. Hier kommt mediterranes Feeling auf. Der Fernblick von der Dachloggia ist sehenswert.

Das Badezimmer wurde 2023 modernisiert in modernem Schwarz-weiß-Look. Eingebaut ist eine Wanne, ein Waschtisch und die Toilette. Die Küche wurde 2022 modernisiert und mit einer neuen Markeneinbauküche in U-Form versehen. Auch das Schlafzimmer ist großzügig bemessen mit über 16 m². Das Kinderzimmer wird derzeit als Ankleidezimmer genutzt. In der Wohnung kommen sie auf ihren eigenen Dachboden, der als Speicher genutzt werden kann. Ein Kellerabteil sowie ein PKW Abstellplatz gehören ebenso zur Wohnung. Sie ist bereits ans Glasfasernetz angeschlossen. Die Wohnung ist für ein Paar oder die kleine Familie geeignet. Hier kann man sich Wohlfühlen. Sie können sofort einziehen.

## Ausstattung

- Bad modernisiert mit Wanne und Fenster
- Küche mit modernen neuwertiger Einbauküche
- Glasfaseranschluss
- Fernwärme
- Laminat und Bodenfliesen
- Loggia
- Fernblick

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gerne erwarten wir Ihre Anfragen per Email. Bitte schreiben Sie uns immer ihre Telefonnummer und ihre Adresse, so dass wir sie schnellstmöglich

kontaktieren können. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir keine Anfragen beantworten von Personen, die anonym bleiben möchten.

Grundsätzlich bin ich telefonisch täglich von 10.00 bis 20.00 Uhr erreichbar , außer ich bin in Besichtigungsterminen :)

Sie wollen den Kauf finanzieren? Unsere fachlich hervorragend ausgebildete Finanzierungsfachfrau hilft Ihnen gern beim Erstellen eines Finanzierungskonzepts und unterstützt Sie beim Finden der für Sie passenden Finanzierung, welche nicht nur Ihre persönlichen Bedürfnisse berücksichtigt, sondern auch auf Ihre wirtschaftliche Belastbarkeit abgestimmt ist. Sprechen Sie uns an.

Trotz sorgfältiger Recherche wird keine Haftung für die hier dargestellten Informationen übernommen. Diese beruhen auf Angaben des Eigentümers und sind unverbindlich. Ein Irrtum bleibt vorbehalten.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet im südlichen Teil von Teningen, nahe der Elz und der grünen Natur. Teningen liegt im Landkreis Emmendingen in Baden-Württemberg und ist Teil der wachsenden und attraktiven Region südlich des Kaiserstuhls. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine gute Verkehrsanbindung an die B3 und A5 sowie die Nähe zur Stadt Freiburg im Breisgau aus.

In 5 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof Teningen-Mundingen, der viele Verbindungen bietet.

Die Rheintalbahn stellt eine wichtige Strecke für den Personenverkehr dar. Regionale Buslinien verbinden Teningen mit umliegenden Gemeinden wie Emmendingen, Riegel und Freiamt. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztlicher Versorgung bietet Teningen ein lebendiges Vereinsleben, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie kurze Wege ins Grüne. Die Lage zwischen Schwarzwald und Kaiserstuhl macht Teningen zudem zu einem idealen Ausgangspunkt für Natur- und Sportliebhaber.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Badeingangstür



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafen



Loggia



# Exposé - Galerie



Fernblick



Eingangsseite

# Exposé - Galerie



Straßenansicht