

Exposé

Einfamilienhaus in Teningen

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-424937

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

Markgrafenstr. 7
79331 Teningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmetermin	01.05.2026
Grundstücksfläche	554,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	282,00 m²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Mietsicherheit	7.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Teningen-Nimburg. Das Haus bietet mit ca. 220 m² Wohnfläche, einem umlaufenden, vollständig eingezäunten Garten sowie einer sehr hochwertigen und umfassend modernisierten Ausstattung ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern, die langfristig ein großzügiges Zuhause suchen.

Das Grundstück umfasst ca. 554 m² und ist vollständig eingefriedet – ideal für Kinder und Haustiere. Der gepflegte Garten verfügt über eine neue Pergola mit Stromanschlüssen und Beleuchtung, ein Balkonkraftwerk, ein Gartenhaus, drei Hochbeete sowie einen Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der als vollwertiger Wohnraum genutzt werden kann. Er ist beheizt, verfügt über einen Schwedenofen, eine moderne automatische Beschattungsanlage (inkl. Sonnenstand- und Temperaturmessung), Fußbodenheizung sowie zwei große Terrassentüren. Die Terrasse wird neu als Hochterrasse auf Ebene des Wintergartens ausgeführt und ist direkt vom Wintergarten sowie vom Esszimmer aus zugänglich.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen:

Untergeschoss:

Werkraum, Arbeitszimmer, Waschraum mit Sauna (inkl. moderner, app-gesteuerter Steuerung), Flur/Vorkeller. Der Keller ist nicht renoviert, jedoch gepflegt und funktional. Auch hier werden neue dreifach verglaste Fenster mit neuen Rollläden eingebaut, was den Komfort und die Energieeffizienz deutlich verbessert.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer, Wintergarten, Gäste-WC mit Dusche (Anfang 2025 vollständig saniert, inkl. Dusch-WC), Flur mit Garderobe. Das Erdgeschoss ist vollständig renoviert. Neue dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden sowie integrierte LED-Spots in den Fensterleibungen (smart steuerbar, z. B. per Sprachsteuerung) sorgen für ein modernes und stimmungsvolles Wohnambiente.

Die Küche wird räumlich aufgewertet und erhält neue Wand- und Bodenbeläge. Eine Einbauküche wird nicht gestellt, sodass die Mieter ihre eigene Küche nach individuellen Vorstellungen einbringen können.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer, ein Badezimmer sowie einen Flur. Alle Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet.

Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum überdachten und gefliesten Balkon mit einer Fläche von ca. 10 m². Zwei weitere Zimmer stehen zur Nutzung als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung.

Im Rahmen der geplanten Maßnahmen werden im Obergeschoss neue dreifach verglaste Fenster mit wärmeisolierten, elektrischen Rollläden eingebaut.

Das Badezimmer bleibt in seiner bestehenden Ausführung erhalten. Es werden das Dachfenster erneuert sowie die Armaturen an den Waschbecken ausgetauscht. Eine passive Fußbodenheizung ist vorhanden.

Das Haus ist technisch sehr gut ausgestattet:

In allen Wohn- und Schlafräumen (außer Bad) sind vernetzte Rauch- und Feuermelder installiert, zusätzlich befinden sich vernetzte Kohlenmonoxid-Melder im Heizraum und im Wintergarten (Schwedenofen).

Zur Immobilie gehören außerdem ein neues Aluminium-Carport (Baujahr 2024, beleuchtet mit Bewegungsmelder) am Eingangsbereich sowie eine Garage mit elektrischem Garagentor auf der Rückseite des Hauses.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, Warmwasser über die Heizungsanlage. Ein Energieausweis liegt vor (Kennwert 101,4 kWh/(m²·a); der Ausweis berücksichtigt die neu eingebauten Fenster noch nicht).

Ausstattung

Das Einfamilienhaus verfügt über eine umfangreich modernisierte und technisch zeitgemäße Ausstattung. In den letzten Jahren wurden insbesondere Fenster, Sonnenschutz, Technik und ausgewählte Innenbereiche erneuert. Der Fokus liegt auf Wohnkomfort, Energieeffizienz, Sicherheit und Alltagstauglichkeit.

Fenster, Türen & Sonnenschutz

Kunststofffenster (weiß), dreifach verglast im gesamten Haus

Erdgeschoss:

Neue Fenster

Elektrische Rollläden

Integrierte LED-Spots in den Fensterleibungen, smart steuerbar

Obergeschoss:

Neue Fenster

Neue wärmeisolierte, elektrische Rollläden

Untergeschoss:

Neue dreifach verglaste Fenster mit neuen Rollläden

Hochwertige, einbruchhemmende Haustüre mit gutem Wärmeschutz (Einbau 2021)

Innenausstattung & Bodenbeläge

Erdgeschoss (renoviert):

Fliesen in Flur, Esszimmer und Wohnzimmer

Küche: neuer Vinylboden

Arbeitszimmer: Laminat

Gäste-WC: Fliesen mit Fußbodenheizung

Wintergarten: Fliesen mit Fußbodenheizung

Obergeschoss:

Alle Wohnräume mit Laminat

Untergeschoss:

Waschraum: PVC

Arbeitszimmer: Laminat

Flur: Teppichboden

Werkraum: Beton

Küche

Die Küche wird mit neuen Wand- und Bodenbelägen ausgestattet

Keine Einbauküche Bestandteil der Vermietung

Mieter bringen eigene Küche mit und können den Raum individuell gestalten

Bäder & Sanitär

Gäste-WC im Erdgeschoss:

Anfang 2025 vollständig saniert

Mit Dusche und modernem Dusch-WC

Fußbodenheizung

Badezimmer im Obergeschoss:

Bestehende Ausstattung bleibt erhalten

Erneuerung eines Dachfensters

Austausch der Armaturen an den Waschbecken

Passive Fußbodenheizung vorhanden

♂ Wellness & Komfort

Sauna im Untergeschoss

Steuerung 2021 erneuert

App-gesteuerte Bedienung (Ein/Aus, Temperatur)

Großzügiger Waschraum mit direktem Saunaanschluss

Heizung & Energie

Öl-Zentralheizung

Öltank mit ca. 6.000 Liter Fassungsvermögen

Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

Energieausweis vorhanden (Kennwert 101,4 kWh/(m²·a), vor Fenstertausch)

Wintergarten (vollwertiger Wohnraum)

Beheizt

Schwedenofen

Fußbodenheizung

Automatische Beschattungsanlage mit Sonnenstand- und Temperaturmessung

Zwei große Terrassentüren

Der Wintergarten ist ein vollwertiger, beheizter Wohnraum mit Schwedenofen, Fußbodenheizung und automatischer Beschattungsanlage.

Die neue Hochterrasse auf Ebene des Wintergartens ist für Sommer/Herbst 2026 geplant und wird dann einen direkten Zugang vom Wintergarten und Esszimmer in den Garten ermöglichen.

Bis zur Fertigstellung steht der Außenbereich weiterhin über den Garten zur Verfügung.

Sicherheit & Smart Home

Vernetzte Rauch- und Feuermelder in allen Wohn- und Schlafräumen (außer Bad)

Vernetzte Kohlenmonoxid-Melder im Heizraum und Wintergarten

Außenbereich & Stellplätze

Vollständig eingezäuntes Grundstück

Umlaufender Garten

Neue Pergola mit:

Stromanschlüssen

Beleuchtung

Balkonkraftwerk

Gartenhaus

Drei Hochbeete

Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung

Die Hochterrasse auf Ebene des Wintergartens befindet sich in Planung und wird voraussichtlich im Sommer/Herbst 2026 errichtet. Nach Fertigstellung entsteht ein hochwertiger, direkter Übergang vom Wohnbereich in den Garten.

Neues Aluminium-Carport (Baujahr 2024, beleuchtet)

Garage mit elektrischem Garagentor

Balkon im Obergeschoss:

Überdacht

Gefliest

Ca. 10 m² groß

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Teningen-Nimburg, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Teningen im Landkreis Emmendingen. Die Lage zeichnet sich durch ein familienfreundliches Wohnumfeld, wenig Verkehr und eine angenehme Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus.

Nimburg bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung. Felder, Wiesen und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig sind die Städte Emmendingen und Freiburg im Breisgau schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

Über die nahegelegene Autobahn A5 sowie die Bundesstraße B3 sind Emmendingen, Freiburg und der gesamte Breisgau zügig zu erreichen. Auch Pendler profitieren von der guten regionalen Anbindung. Öffentliche Verkehrsmittel stehen in Teningen zur Verfügung und verbinden die Gemeinde mit den umliegenden Orten.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in Teningen und den angrenzenden Ortsteilen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister sind ebenfalls in kurzer Entfernung vorhanden.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Balance aus Ruhe, Sicherheit und Nähe zu urbaner Infrastruktur – perfekt für Familien, die großzügiges Wohnen in einem entspannten Umfeld mit guter Anbindung schätzen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Carport



Eingangsbereich / Carport



Garage

Exposé - Galerie



Haustüre



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer/Zugang Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Steuerung Wintergarten

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer Erdgeschoss



Büro/Kinderzimmer Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss

Exposé - Galerie

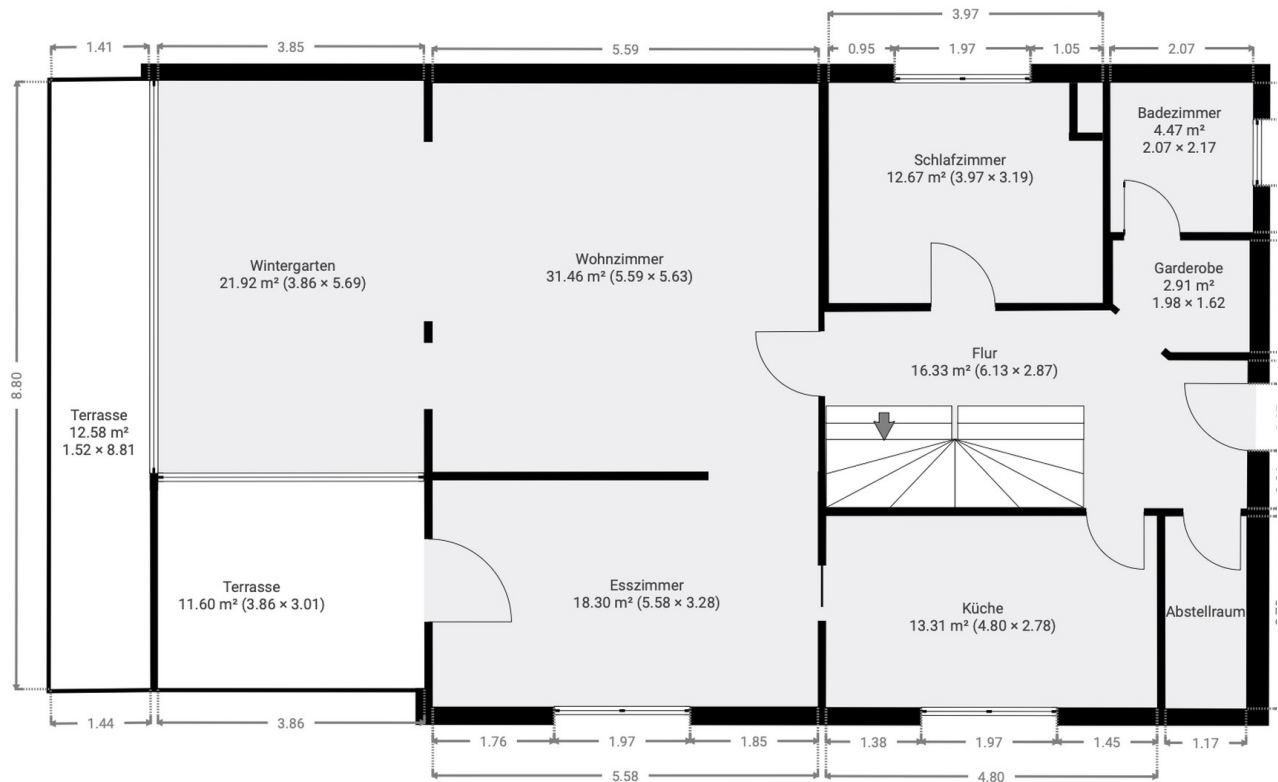


Sauna

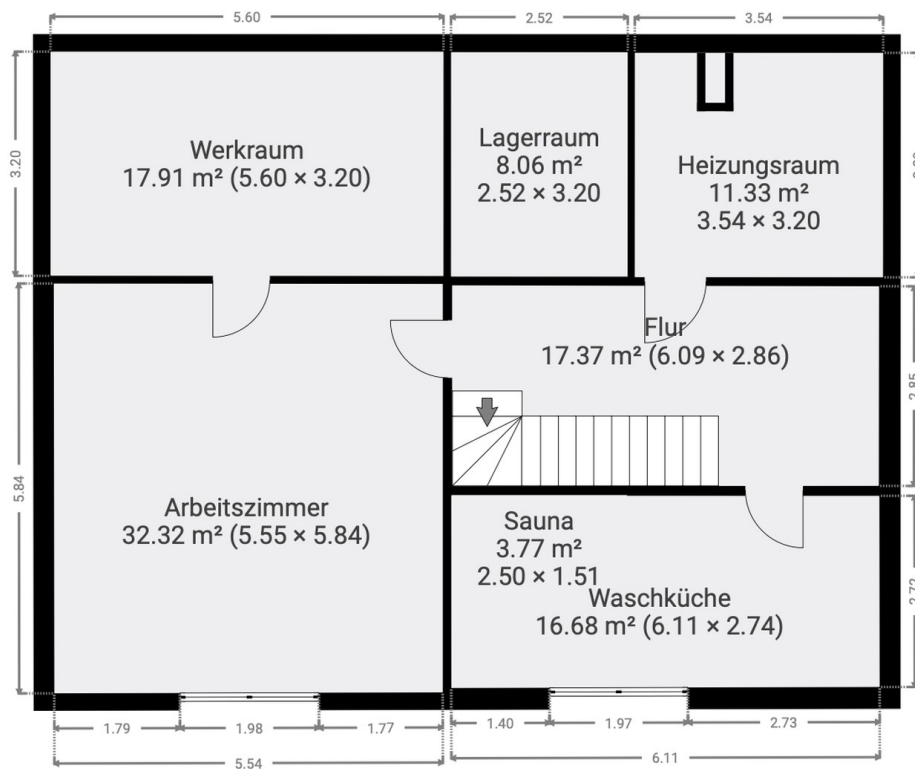


Kinderzimmer Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

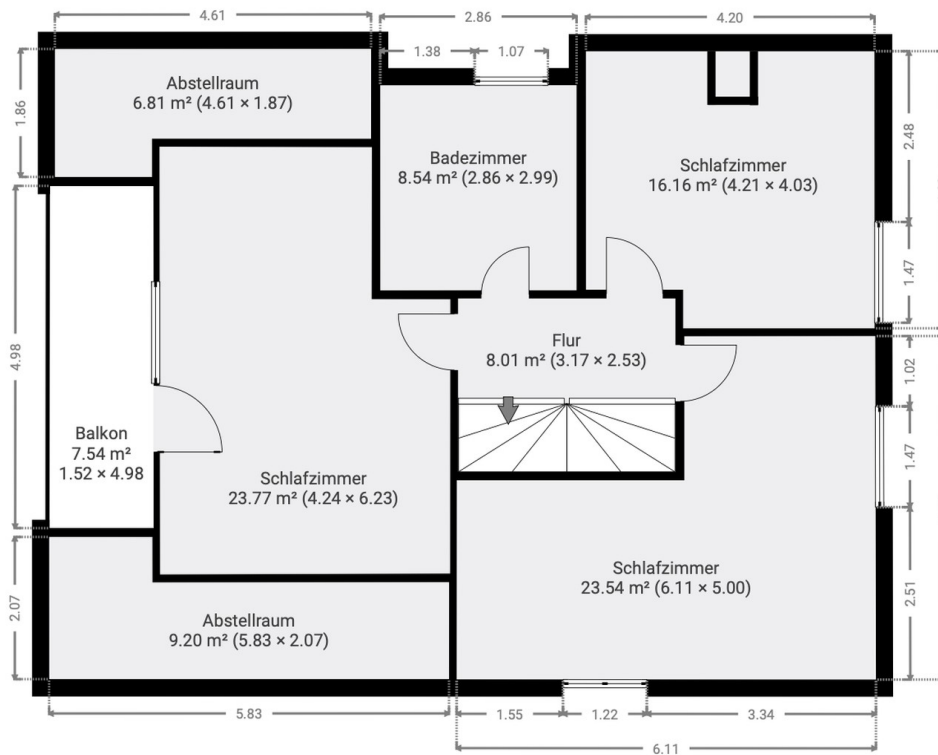


Erstgeschoss



Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss