

Exposé

Wohnung in Emmendingen

Hochwertig saniert & bezugsfrei: 3-Zimmer mit großem Balkon, Einbauküche & Garage



Objekt-Nr. OM-431261

Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Barbara Miernik

79312 Emmendingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,35 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,76 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	341 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige, kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1971) ist sofort bezugsfrei und bietet 82 m² Wohnfläche – inklusive großer Terrasse mit Markise.

Kernsanierung 2025/26:

- Modernisierung der Elektroanlage inkl. FI und Überspannungsschutz
- Wasserleitungen vollständig erneuert
- neue Heizkörper in allen Räumen
- hochwertiger Klebevinylboden in Holzoptik, neue Türen & Zargen
- neues Bad mit Regendusche, Spiegelschrank + separates Gäste-WC, zusätzlich steht eine Miele Waschmaschine zur Verfügung

Wohnen & Ausstattung:

Der Grundriss überzeugt mit drei optimal geschnittenen Zimmern und einem angenehmen Wohngefühl. In der Küche erwartet Sie eine hochwertige Einbauküche mit Premium-Elektrogeräten von Miele und Neff. Eine Miele-Waschmaschine ist im Bad bereits vorhanden. Im Eingangsbereich sorgt ein praktischer Einbauschränk mit Schubladen für zusätzlichen Stauraum.

Zusätzliche Flächen & Komfort:

Zur Wohnung gehören eine eigene Garage sowie ein großes, abschließbares Kellerabteil. Im Untergeschoss steht außerdem ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung – ideal zum Zusammensitzen oder z. B. für Tischtennis. Gepflegte Grünflächen links und rechts des Hauses unterstreichen den ordentlichen Gesamteindruck.

Besichtigungen nach Absprache – ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in der Wiesenstraße in Emmendingen – in einem gepflegten Wohnumfeld mit begrünten Außenflächen rund ums Gebäude. Die Kreisstadt Emmendingen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen/Kitas, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten im Stadtgebiet.

ÖPNV: In der Nähe befindet sich eine Stadtbuss-Anbindung; die Stadtbuss-Linie 1/1A verbindet u. a. den ZOB mit der Berufsschule und der Haltestelle „Wiesenstraße“. Der Bahnhof Emmendingen liegt in der Innenstadt; direkt davor befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof als wichtiger ÖPNV-Knotenpunkt. Von hier bestehen Regionalzugverbindungen Richtung Freiburg sowie Richtung Offenburg/Karlsruhe.

Anbindung: Emmendingen ist verkehrsgünstig angebunden – über die B3 und die nahegelegene A5 sowie über die Rheintalbahn Frankfurt–Basel. Gleichzeitig liegt die Stadt reizvoll im Breisgau zwischen Schwarzwald-Vorbergzone und Kaiserstuhl.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse

