

Exposé

Erdgeschosswohnung in Teningen

Erstbezug-Nimburg: Barrierefreie Neubauwohnung mit offener Küche zum Wohnbereich und Terrasse (H1W1)



Objekt-Nr. OM-433785

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
K&G Wohnbau GmbH - Jonas Hienerwadel
Mobil: 0175 6984022

Langstraße 16a
79331 Teningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,61 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,89 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Zentrum des Teninger Ortsteils Nimburg entsteht dieses Bauvorhaben mit insgesamt acht Wohneinheiten verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser. Das vordere Haus mit der Hausnummer 16 liegt an der spärlich befahrenen Langstraße, die sich gemäß dem Namen durch den ruhigen Ortskern zieht. Das Haus verfügt über ein klassisches Satteldach und beheimatet vier Wohnungen aus dem Projekt.

Im Erdgeschoss ist eine zwei-Zimmer-Wohnung vorzufinden, die sich auf 74,63 m² Wohnfläche verteilt. Highlight ist die angelegte Terrasse mit Westausrichtung.

Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl, die restlichen Etagen sind also ebenfalls barrierefrei zugänglich. Im Obergeschoss gibt es eine vom Grundriss her ähnliche, aber kleiner dimensionierte 2-Zimmer-Wohnung mit 46,92 m² Wohnfläche sowie eine größere 3-Zimmer-Wohnung mit 86,70 m². Jene verfügt abgesehen vom Badezimmer noch über ein separates WC.

Abgerundet wird das Haus durch die familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, dank der zahlreichen Gauben ohne einschränkende Dachschrägen. Auch hier sind ein separates Gäste-WC sowie zusätzlich eine Abstellkammer als weiteres Ausstattungsmerkmal vorzufinden. Das größte Highlight ist jedoch sicherlich, dass sowohl das Wohn- als auch das Hauptschlafzimmer über einen Balkon verfügen. Alle Einheiten zeichnen sich durch praktische Grundrisse und eine offene Küche hin zum Wohn- und Essbereich aus. Hinzu kommt der zusätzliche Stauraum im eigenen Kellerabteil und ein bis zwei Außenstellplätze pro Wohneinheit für die Autos.

Das hintere Haus mit der Hausnummer 16a wird nach Durchschreiten des neu angelegten Innenhofs erreicht. Das Haus verfügt über ein modernes Flachdach und beheimatet vier Wohnungen aus dem Projekt. Im Erdgeschoss ist eine zwei-Zimmer-Wohnung vorzufinden, die sich auf 75,61 m² Wohnfläche verteilt. Highlight ist die angelegte Terrasse mit Westausrichtung.

Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl, die restlichen Etagen sind also ebenfalls barrierefrei zugänglich. Im Obergeschoss gibt es eine vom Grundriss her ähnliche, aber kleiner dimensionierte 2-Zimmer-Wohnung mit 43,61 m² Wohnfläche sowie eine größere 3-Zimmer-Wohnung mit 69,55 m². Jene verfügt abgesehen vom Badezimmer noch über ein separates WC. Beide Wohnungen profitieren von einem Balkon mit Abendsonne.

Abgerundet wird das Haus durch die 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit umlaufender Terrasse als großes Highlight. Auch hier sind ein separates Gäste-WC sowie zusätzlich eine Abstellkammer als weiteres Ausstattungsmerkmal vorzufinden. Alle Einheiten zeichnen sich durch praktische Grundrisse und eine offene Küche hin zum Wohn- und Essbereich aus. Hinzu kommt der zusätzliche Stauraum im eigenen Kellerabteil und ein bis zwei Außenstellplätze pro Wohneinheit für die Autos.

Ausstattung

- Nachhaltige Modulbauweise im energieeffizienten KfW 40-Standard
- Fassade als Wärmedämmverbundsystem versehen mit Kalk-Zementputz
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- Große Kunststofffenster (3x verglast)
- Zentrales Lüftungssystem in allen Räumen
- Modern gestaltetes Wohnkonzept mit offener Küche
- Bodenbelag: Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich und 60x60 cm Fliesen im Bad
- Wandbelag: Malervlies im Wohn- und Schlafbereich und 60x30 cm Fliesen im Bad
- Zeitlose Badgestaltung mit ebenerdiger Dusche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnungen im Detail

Langstraße 16 (Vorderes Haus mit Satteldach):

H2W1: 74,63 m² WF, 345.000,00 € KP

H2W2: 46,92 m² WF, 225.000,00 € KP

H2W3: 86,70 m² WF, 375.000,00 € KP

H2W4: 103,78 m² WF, 420.000,00 € KP

Langstraße 16a (Hinteres Haus mit Flachdach):

H1W1: 75,61 m² WF, 350.000,00 € KP

H1W2: 43,61 m² WF, 210.000,00 € KP

H1W3: 69,55 m² WF, 330.000,00 € KP

H1W4: 81,88 m² WF, 365.000,00 € KP

Ein beziehungsweise je nach Wohnungsgröße auch zwei Außenstellplätze können für jeweils 15.000 € zusätzlich erworben werden.

Lage

Die Gemeinde Teningen mit ihrem Ortsteil Nimburg ist der Nachbarsort der Stadt Emmendingen und liegt im wiederum gleichnamigen Landkreis malerisch eingebettet im Breisgau zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl in der Rheinebene.

Die nahegelegenen Städte Freiburg (20 Min.), Basel (60 Min.) und Straßburg im schönen Elsass (60 Min.) bieten sich ebenso ideal für einen Tagesausflug an wie das Erlebnis-Resort des Europapark in Rust (20 Min.).

Namhafte Unternehmen aus den verschiedensten Branchen haben sich hier etabliert und dienen als verlässliche Arbeitgeber.

Die günstige Lage im Dreiländereck wird dank der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Ausfahrt zur A5 und dem dorfeigenen Bahnhof clever genutzt.

Für die hohe Lebensqualität dank des florierenden Dorfzentrums mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, einem guten Angebot an Kindergärten und eine Grundschule sowie der umfassenden Infrastruktur mit einem interessanten Freizeitangebot genießt

Teningen auch über seine Ortsgrenzen hinaus einen sehr hohen

Beliebtheitsgrad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

Gemeinde: Teningen
Gemarkung: Nimburg
Flurstück Nr.: 130

LAGEPLAN
zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§ 4 LBOVVO)
M. 1 : 500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Einzeichnungen nach §5 Abs 2 LBOVV0

Freiburg i.Br., den 09. Oktober 2025

A. C...
Vermessungsbüro Nutto

Inh. Andreas Quirin Dipl.-Ing.(FH)
Beratender Ingenieur BDB
Mitglied der Ingenieurkammer
79114 Freiburg , Sundgaullee 21
Tel.0761/290 87 318, H. 0160 / 180 68 85
Verm.buero-Nutto@T-Online.de
<http://www.nutto-vermessung.de>

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

NUR EINGETRAGENE GRENZ- UND AB-
STANDSMASSE FÜR PLANUNG VERWENDEN

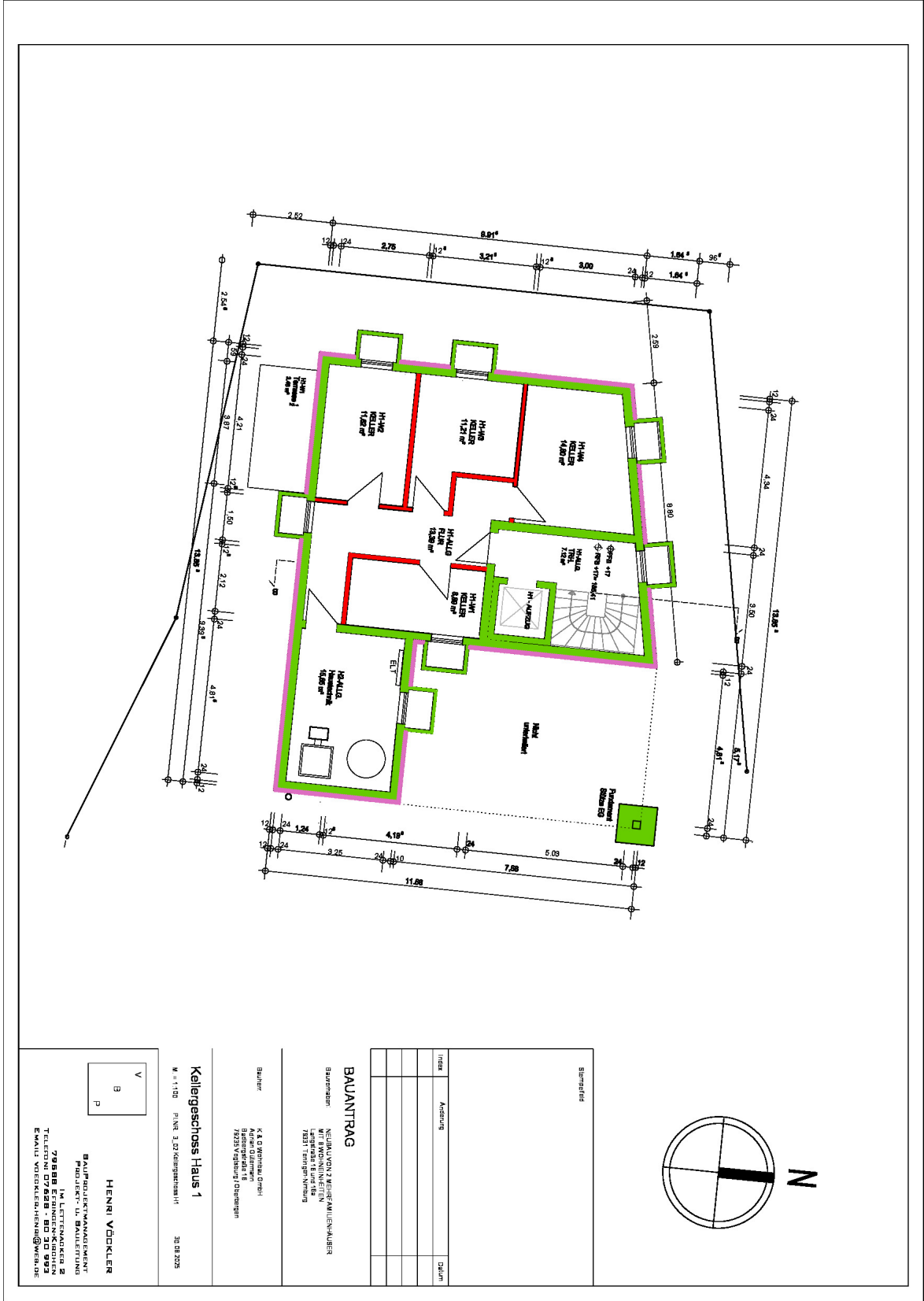
DER LAGEPLAN ENTSPRICHT DEM
AKTUELLEN KATASTERSTAND

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
SIND NICHT DARGESTELLT

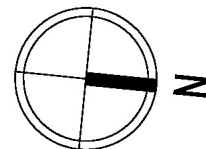
F* = FEUERWEHRAUFSTELLFLÄCHE



Exposé - Grundrisse



[illegible]



Sistem Peradilan		
Intima	Asosiasi	Dajana

BAUVERFAHREN:
NEUBAU VON 2 MEHRFAMILIENHAUSER
MIT 8 WOHNHEINHEITEN
Langstraße 15 und 16a
75231 Tengen-Nirburg

Bauherr K. & O. Wohnbau GmbH
Adrian O. Ulmer
Baderstraße 18
76235 Völsburg / Oberrhein

M.: 1.200 PLNR. 3_03 Endgeschloss H1 + 2 30.09.2025

HENRI VÖCKLER
BAU/PROJEKTMANAGEMENT
PROJEKT- U. BAULEITUNG
IM LETTENACKER 2
79588 EFRINGEN-KIRCHEN
TELEFON: 07628 - 80 30 993
EMAIL: VOECKLER.HENRI@WEB.DE