

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Teningen

**Erstbezug: Neubauwohnung im Erdgeschoss mit großem Garten und Doppelstellplatz (H2W5)**



Objekt-Nr. **OM-433847**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **360.000 €**

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

Langstraße 16  
79331 Teningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |              |                   |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 2026                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                    | Zustand      | Erstbezug         |
| Zimmer                | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche            | 74,63 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche            | 10,86 m <sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine größere 3-Zimmer-Wohnung mit 86,70 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine größere 3-Zimmer-Wohnung mit 69,55 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> WF, 345.000,00 € KP

H2W2: 46,92 m<sup>2</sup> WF, 225.000,00 € KP

H2W3: 86,70 m<sup>2</sup> WF, 375.000,00 € KP

H2W4: 103,78 m<sup>2</sup> WF, 420.000,00 € KP

Langstraße 16a (Hinteres Haus mit Flachdach):

H1W1: 75,61 m<sup>2</sup> WF, 350.000,00 € KP

H1W2: 43,61 m<sup>2</sup> WF, 210.000,00 € KP

H1W3: 69,55 m<sup>2</sup> WF, 330.000,00 € KP

H1W4: 81,88 m<sup>2</sup> 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 Dorfkentrums 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 LBOVVO  
 Freiburg i.Br., den 09. Oktober 2025

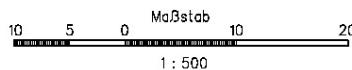
Darstellung entspricht dem  
 Liegenschaftskataster,  
 Abweichungen gegenüber dem  
 Grundbuch sind möglich.

NUR EINGETRAGENE GRENZ- UND AB-  
 STANDSMASSE FÜR PLANUNG VERWENDEN  
 DER LAGEPLAN ENTSPRICHT DEM  
 AKTUELLEN KATASTERSTAND

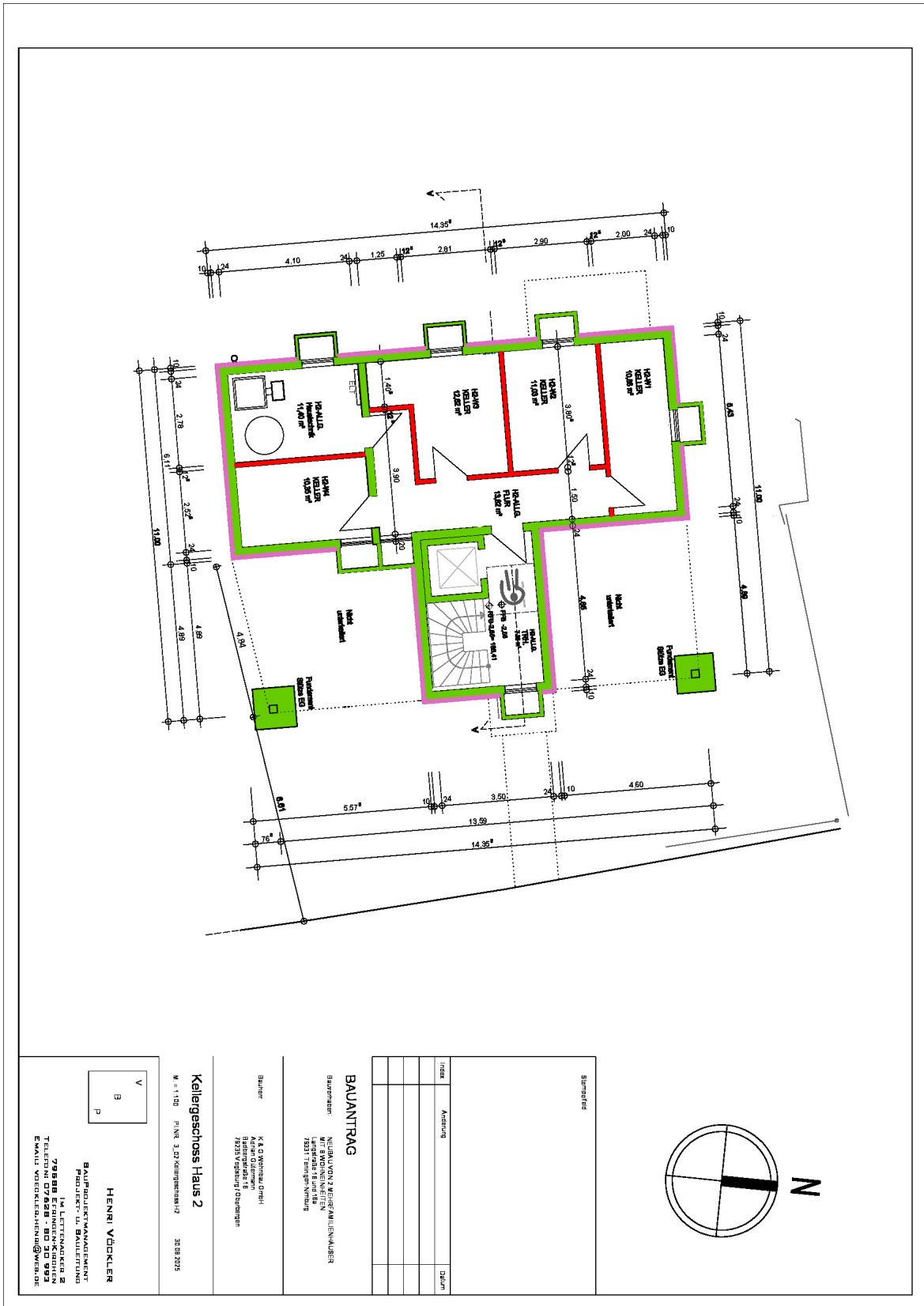
UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN  
 SIND NICHT DARGESTELLT

F\* = FEUERWEHRAUFSTELLFLÄCHE

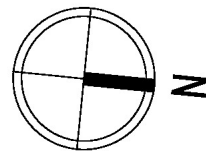
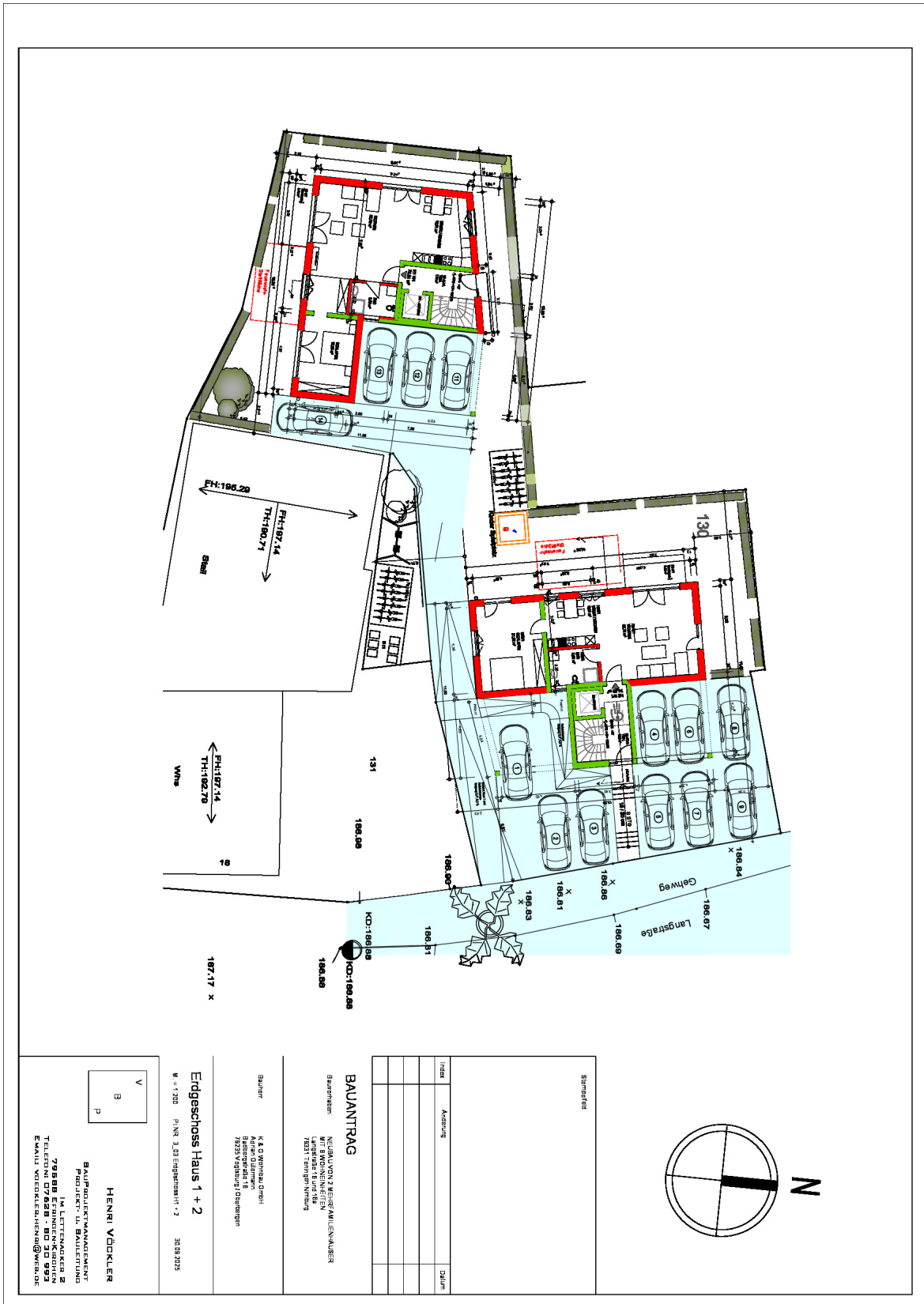
*A. Quirin*  
**Vermessungsbüro Nutto**  
 Inh. Andreas Quirin Dipl.-Ing.(FH)  
 Beratender Ingenieur BDB  
 Mitglied der Ingenieurkammer  
 79114 Freiburg, Sundgaullee 21  
 Tel.0761/290 87 318, H. 0160 / 180 68 85  
 Verm.buero-Nutto@T-Online.de  
<http://www.nutto-vermessung.de>



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



| Stempel | Titel | Angabe | Datum |
|---------|-------|--------|-------|
|         |       |        |       |
|         |       |        |       |
|         |       |        |       |
|         |       |        |       |

**BAUANTWAG**  
 NEILAVONIA ZWIERGALLERHAUSER  
 MIT BÄNDLERN  
 78311 Tübingen-Stuttgart

Bauherr  
 K. & G. Wirthmaier GmbH  
 Bismarckstraße 18  
 72535 Vödingen/Obergruppen

**Erdgeschoss Haus 1 + 2**  
 W. = 1/200 P. Nr. 2.03 Eigenheim Nr. 2 30.09.2019

**HENRI VÖCKLER**  
 BAUPROJEKTMANAGEMENT  
 FRIEDRICH-STR. 10  
 79589 Eutingen am Kocher  
 TELEFON: 07458 - 80 20 993  
 EMAIL: VOECKLER.HENRI@VWV.MK





