

Exposé

Dachgeschosswohnung in Teningen

Erstbezug-Nimburg: Barrierefreie Neubauwohnung mit offener Küche zum Wohnbereich und Balkonen (H2W4)



Objekt-Nr. OM-434063

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **420.000 €**

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	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,78 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,35 m²	Etage	2. OG
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:

Balkon, 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 LBOVV0)
M. 1 : 500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Einzeichnungen nach §5 Abs 2 LBOVVO

Freiburg i.Br., den 09. Oktober 2025

A. C...
Vermessungsbüro Nutto

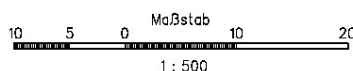
Inh. Andreas Quirin Dipl.-Ing.(FH)
Beratender Ingenieur BDB
Mitglied der Ingenieurkammer
79114 Freiburg , Sundgaullee 21
Tel.0761/290 87 318, H. 0160 / 180 68 85
Verm.buero-Nutto@T-Online.de
<http://www.nutto-vermessung.de>

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

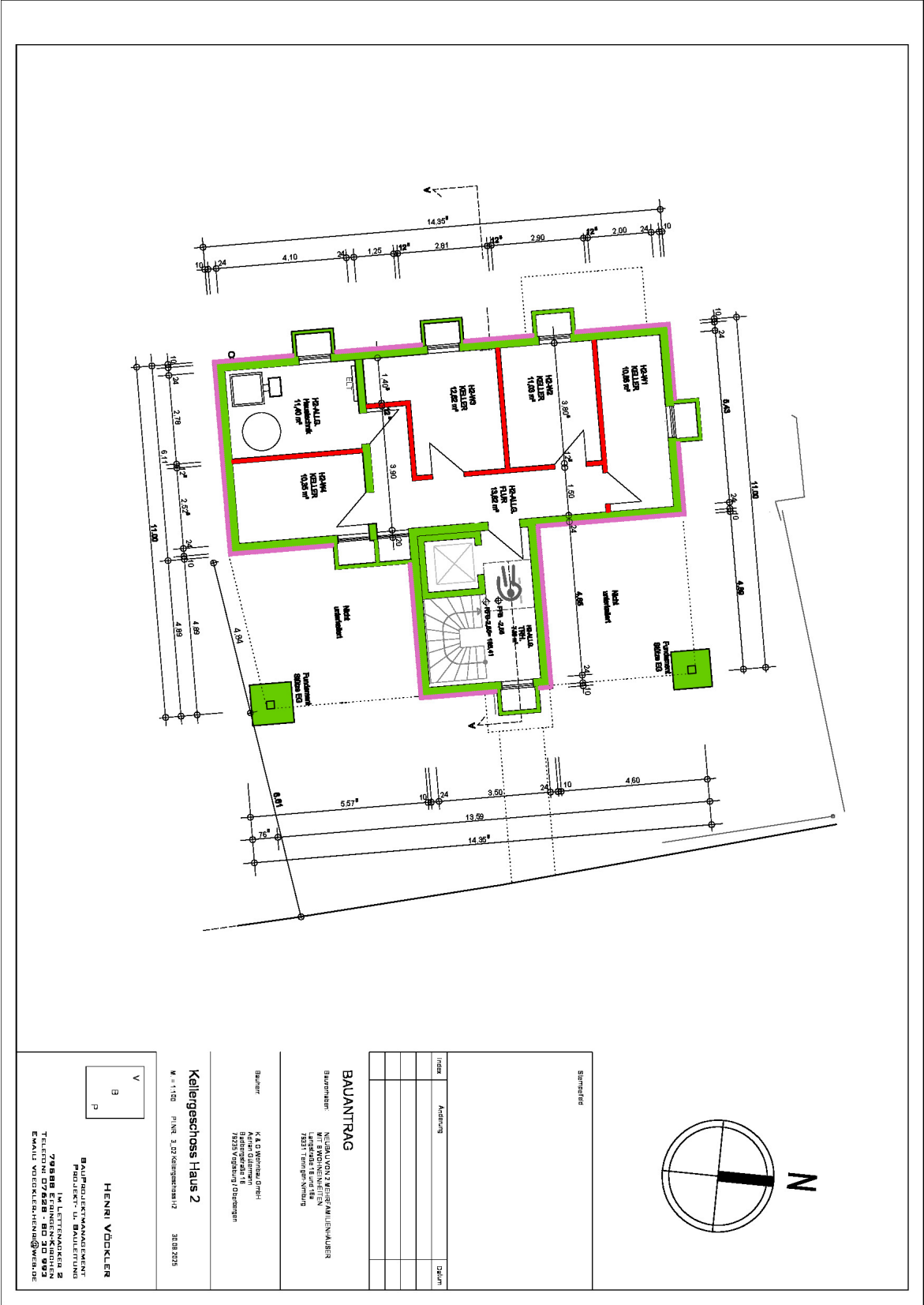
NUR EINGETRAGENE GRENZ- UND AB-
STANDSMASSE FÜR PLANUNG VERWENDEN
DER LAGEPLAN ENTSPRICHT DEM
AKTUELLEN KATASTERSTAND

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
SIND NICHT DARGESTELLT

F* = FEUERWEHRAUFSTELLFLÄCHE



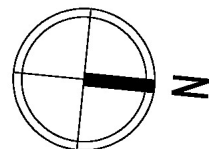
Exposé - Grundrisse



The architectural floor plan shows two main building sections. The top section is a rectangular building with a red outline and a green central area. The bottom section is a more complex building with a red outline and a green central area. The plan includes dimensions, room labels, and a north arrow.

Top Section (Rectangular Building):

- Overall dimensions: 100.00 (width) x 100.00 (depth).
- Room labels: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883

[illegible]

Bauart: NEUBAU VON 2 WEHRMÄNNER-ÄUßER
MIT 8 WOHNEINHEITEN
Langstraße 16 und 16a
75331 Tengen-Nimburg

Bauherr: K. & O. Wohnbau GmbH
Adrian O. Wanner
Baderstraße 18
78235 Vögelzbühl / Oberbergen

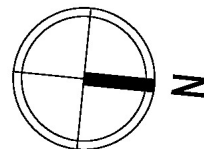
M. = 1.200 PLANR_3_40 Oerthgeorgios H1 + 2 30.08.2025

HENRI VÖCKLER
BAU/PROJEKTMANAGEMENT
PROJEKT- U. BAULEITUNG
IM LETTENADKER 5
79688 ERINGEN-KIRCHEN
TELEFON: 07628 - 80 30 9937
EMAIL: VOECKLER.HENRI@WEB.DE

This architectural floor plan shows a building layout with several rooms and a central staircase. The rooms are labeled with their names and areas in square feet:

- HOHN 1 (14.41 sq ft)
- HOHN 2 (13.29 sq ft)
- HOHN 3 (14.41 sq ft)
- HOHN 4 (14.41 sq ft)
- HOHN 5 (14.41 sq ft)
- HOHN 6 (14.41 sq ft)
- HOHN 7 (14.41 sq ft)
- HOHN 8 (14.41 sq ft)
- HOHN 9 (14.41 sq ft)
- HOHN 10 (14.41 sq ft)
- HOHN 11 (14.41 sq ft)
- HOHN 12 (14.41 sq ft)
- HOHN 13 (14.41 sq ft)
- HOHN 14 (14.41 sq ft)
- HOHN 15 (14.41 sq ft)
- HOHN 16 (14.41 sq ft)
- HOHN 17 (14.41 sq ft)
- HOHN 18 (14.41 sq ft)
- HOHN 19 (14.41 sq ft)
- HOHN 20 (14.41 sq ft)
- HOHN 21 (14.41 sq ft)
- HOHN 22 (14.41 sq ft)
- HOHN 23 (14.41 sq ft)
- HOHN 24 (14.41 sq ft)
- HOHN 25 (14.41 sq ft)
- HOHN 26 (14.41 sq ft)
- HOHN 27 (14.41 sq ft)
- HOHN 28 (14.41 sq ft)
- HOHN 29 (14.41 sq ft)
- HOHN 30 (14.41 sq ft)
- HOHN 31 (14.41 sq ft)
- HOHN 32 (14.41 sq ft)
- HOHN 33 (14.41 sq ft)
- HOHN 34 (14.41 sq ft)
- HOHN 35 (14.41 sq ft)
- HOHN 36 (14.41 sq ft)
- HOHN 37 (14.41 sq ft)
- HOHN 38 (14.41 sq ft)
- HOHN 39 (14.41 sq ft)
- HOHN 40 (14.41 sq ft)
- HOHN 41 (14.41 sq ft)
- HOHN 42 (14.41 sq ft)
- HOHN 43 (14.41 sq ft)
- HOHN 44 (14.41 sq ft)
- HOHN 45 (14.41 sq ft)
- HOHN 46 (14.41 sq ft)
- HOHN 47 (14.41 sq ft)
- HOHN 48 (14.41 sq ft)
- HOHN 49 (14.41 sq ft)
- HOHN 50 (14.41 sq ft)
- HOHN 51 (14.41 sq ft)
- HOHN 52 (14.41 sq ft)
- HOHN 53 (14.41 sq ft)
- HOHN 54 (14.41 sq ft)
- HOHN 55 (14.41 sq ft)
- HOHN 56 (14.41 sq ft)
- HOHN 57 (14.41 sq ft)
- HOHN 58 (14.41 sq ft)
- HOHN 59 (14.41 sq ft)
- HOHN 60 (14.41 sq ft)
- HOHN 61 (14.41 sq ft)
- HOHN 62 (14.41 sq ft)
- HOHN 63 (14.41 sq ft)
- HOHN 64 (14.41 sq ft)
- HOHN 65 (14.41 sq ft)
- HOHN 66 (14.41 sq ft)
- HOHN 67 (14.41 sq ft)
- HOHN 68 (14.41 sq ft)
- HOHN 69 (14.41 sq ft)
- HOHN 70 (14.41 sq ft)
- HOHN 71 (14.41 sq ft)
- HOHN 72 (14.41 sq ft)
- HOHN 73 (14.41 sq ft)
- HOHN 74 (14.41 sq ft)
- HOHN 75 (14.41 sq ft)
- HOHN 76 (14.41 sq ft)
- HOHN 77 (14.41 sq ft)
- HOHN 78 (14.41 sq ft)
- HOHN 79 (14.41 sq ft)
- HOHN 80 (14.41 sq ft)
- HOHN 81 (14.41 sq ft)
- HOHN 82 (14.41 sq ft)
- HOHN 83 (14.41 sq ft)
- HOHN 84 (14.41 sq ft)
- HOHN 85 (14.41 sq ft)
- HOHN 86 (14.41 sq ft)
- HOHN 87 (14.41 sq ft)
- HOHN 88 (14.41 sq ft)
- HOHN 89 (14.41 sq ft)
- HOHN 90 (14.41 sq ft)
- HOHN 91 (14.41 sq ft)
- HOHN 92 (14.41 sq ft)
- HOHN 93 (14.41 sq ft)
- HOHN 94 (14.41 sq ft)
- HOHN 95 (14.41 sq ft)
- HOHN 96 (14.41 sq ft)
- HOHN 97 (14.41 sq ft)
- HOHN 98 (14.41 sq ft)
- HOHN 99 (14.41 sq ft)
- HOHN 100 (14.41 sq ft)

The plan also includes a central staircase and various other rooms and corridors. Dimensions are provided for the overall building and individual rooms.

[illegible]

Bauvorhaben:
NEUBAU VON 2 WEHRFAMILIENHÄUSER
MIT 2 WOHNHEIMEN
Langstraße 16 und 18a
75331 Tengen-Nirnburg

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

M. = 1.100 PLANR. 3_40 Dargeschoss HZ 30.09.2025

HENRI VÖCKLER
BAU/PROJEKTMANAGEMENT
PROJEKT- U. BAULEITUNG
IM LETTENACKER 5
79688 ERINGEN-KLOHRIEN
TELEFON: 07628 - 80 30 9937
EMAIL: VOECKLER.HENRI@WEB.DE