

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Teningen

### Mehrfamilienhaus mit idyllischem Garten



Objekt-Nr. OM-436291

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Ferdinand Zecha

Zähringerstraße 6  
79331 Teningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |           |              |                       |
|-------------------|-----------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1970      | Übernahme    | sofort                |
| Grundstücksfläche | 650,00 m² | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 3         | Schlafzimmer | 3                     |
| Zimmer            | 19,00     | Badezimmer   | 3                     |
| Wohnfläche        | 265,00 m² | Garagen      | 2                     |
| Nutzfläche        | 342,53 m² | Stellplätze  | 3                     |
| Energieträger     | Öl        | Heizung      | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohngegend. Es liegt im südlich von der Elz gelegenen Ortsteil.

Das Haus wurde 1970 gebaut und ist seit zwei Generationen in Familien-Besitz.

Die Wohnungen im 1. und 2. Stock sind vermietet, die Wohnung im Erdgeschoß ist seit Juli 2025 Jahr leerstehend.

Zum Haus gehören ein idyllischer Garten (ca. 500 qm) und zwei Garagen.

Das Haus ist vollständig unterkellert. 2019 wurde eine neue Ölheizung eingebaut. Es besteht ein Kaminzug, wonach der Einbau eines Holzofens in der Wohnung im EG möglich wäre.

Zustand:

Das Haus wurde immer sorgfältig gepflegt. Der Keller ist trocken.

Wohnung im Erdgeschoß:

Die Wohnung im Erdgeschoß ist nach dem Auszug des letzten Mieters am 01.07.2025 renovierungsbedürftig. Die Wohnung verfügt über eine gartenseitige Terrasse.

Mieter:

Die Mieter im 1. und 2. Stock wohnen seit vielen Jahren in ihren Wohnungen.

Die aktuellen Mieteinnahmen sind:

1. OG: Kaltmiete von 630€ / 100qm

2. OG: Kaltmiete von 437€ / 70 qm

Die Kaltmiete im 1. OG wurde seit Einzug der Mieter am 01.09.2009 nicht erhöht.

Die Kaltmiete im 2. OG wurde zuletzt vor drei Jahren erhöht. Die Mieter im 2. OG wohnen seit 2003 in dieser.

Kontaktieren Sie uns gerne, falls Sie Interesse haben.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.

## Ausstattung

Zustand:

Das Haus wurde immer sorgfältig gepflegt. Der Keller ist trocken. 2019 wurde eine neue Ölheizung eingebaut. Im Jahr 2022 wurden in zwei neue Dachfenster investiert.

Wohnung im Erdgeschoß:

Die Wohnung im Erdgeschoß ist nach dem Auszug des letzten Mieters am 01.07.2025 renovierungsbedürftig. Die Wohnung verfügt über eine gartenseitige Terrasse.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im südlich von der Elz gelegenen Ortsteil Teningens.

Das örtliche Schwimmbad, zahlreiche Sportvereine (Fußball, Handball, Tanz) sowie schöne Spazierwege am Elzdamm oder im Allmendwald sind fußläufig erreichbar.

Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Mediamarkt, Obi) sind in 3-10 min. Fahrtzeit (Fahrrad od. Auto) vom Haus entfernt.

Durch den Bahnhof Teningen-Mundingen (12 min. Fußweg, 4 min. mit dem Fahrrad) sowie die örtliche Autobahnauffahrt auf die A5 (6 min. Fahrtzeit mit dem Auto) haben Sie einen hervorragenden Verkehrs-Anbindung an die Region.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur Kreisstadt Emmendingen. In 10 min. (Fahrrad od. Auto) gelangen Sie in die schöne Altstadt Emmendingens. Cafés, zahlreiche kleine Geschäfte, oder ein Kino finden Sie hier.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



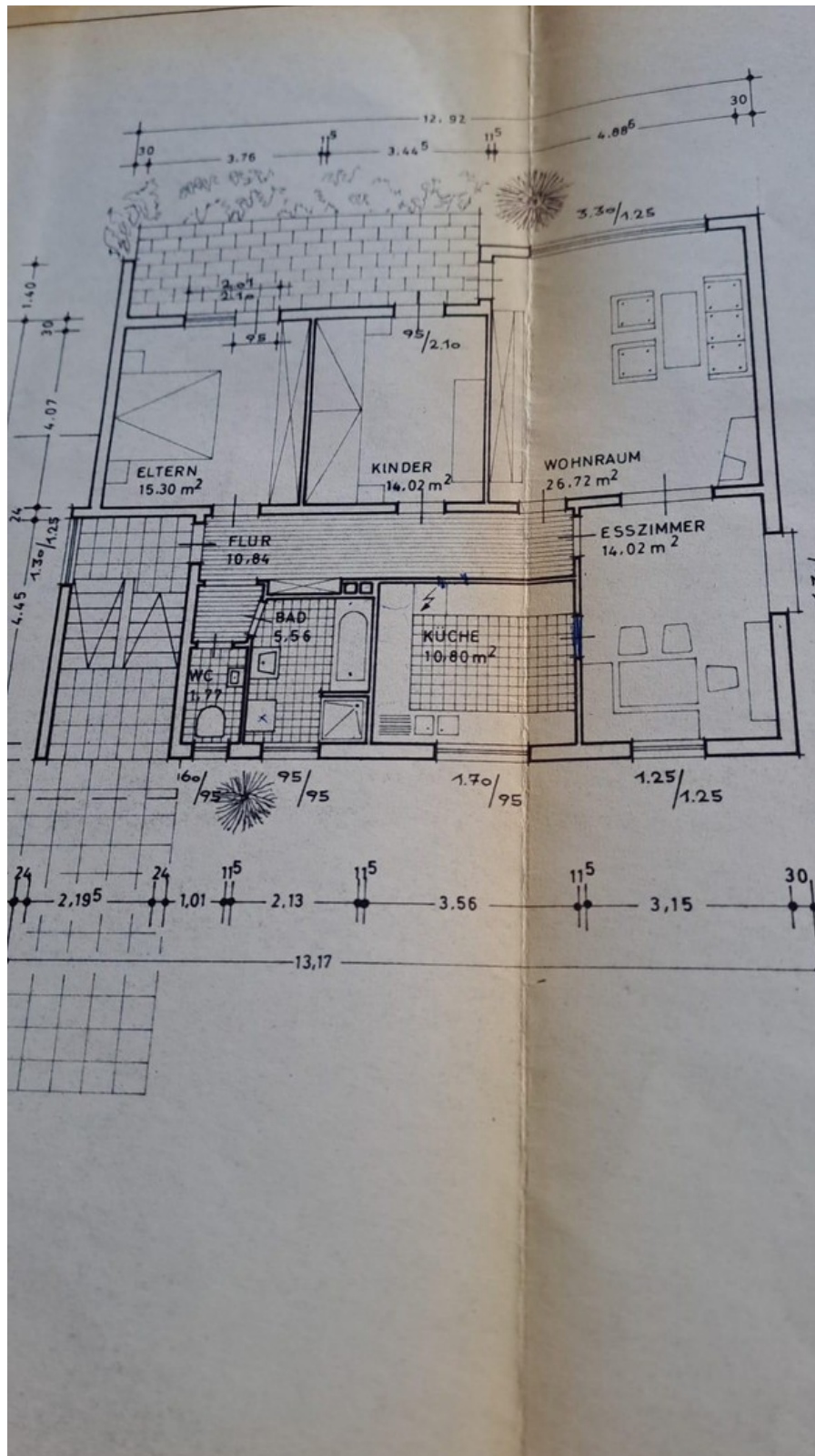
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

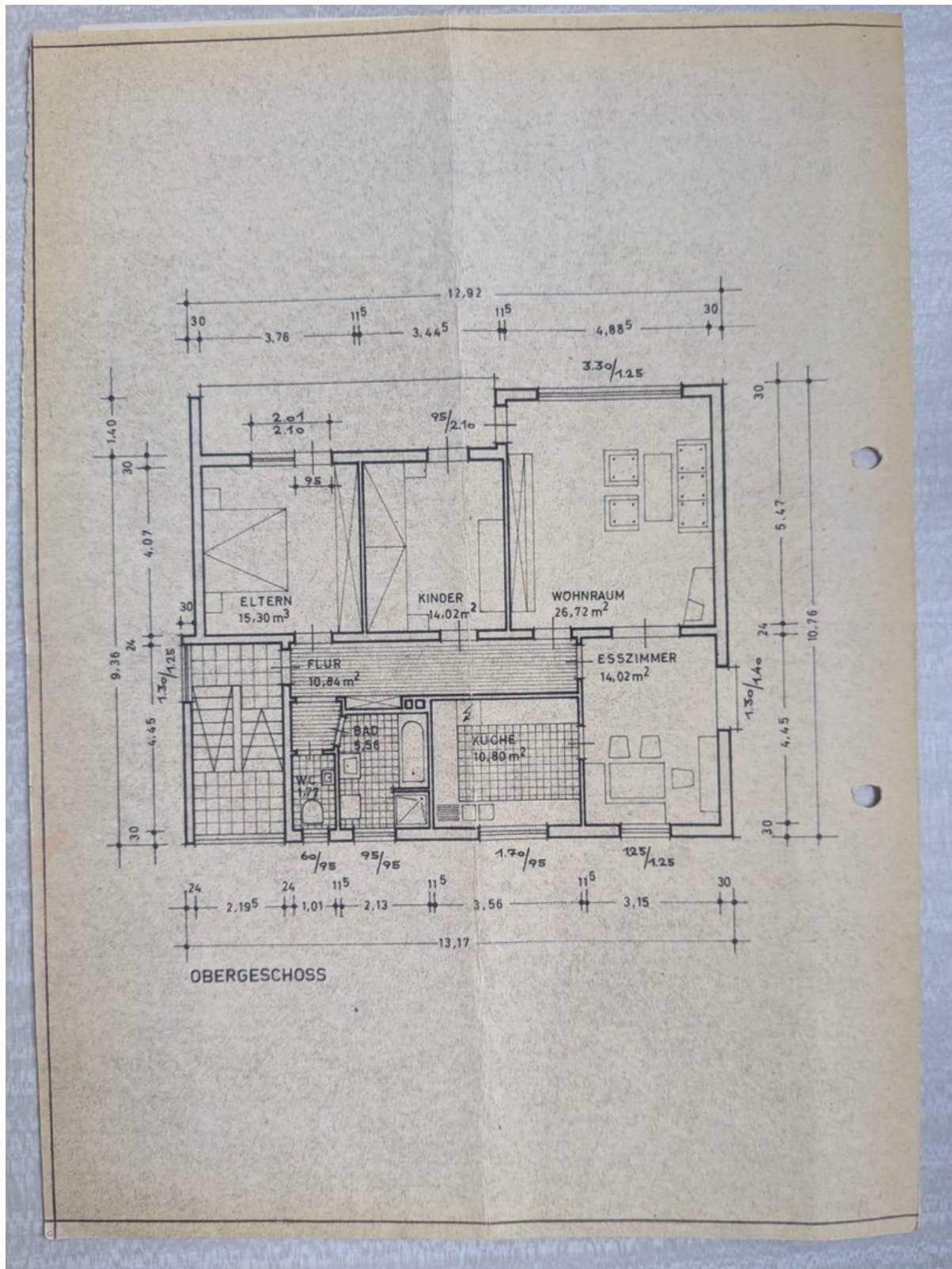


# Exposé - Grundrisse



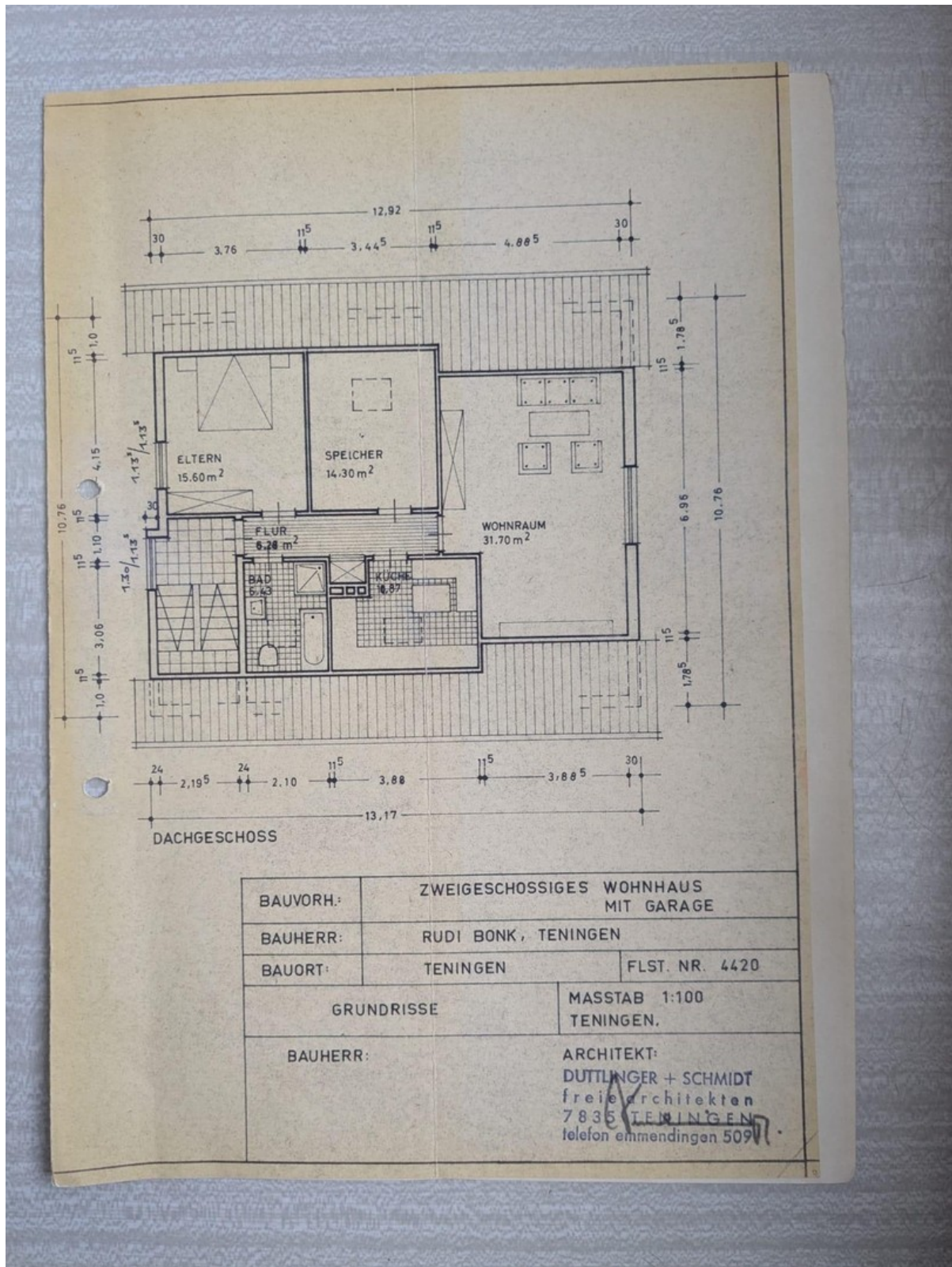
EG

# Exposé - Grundrisse



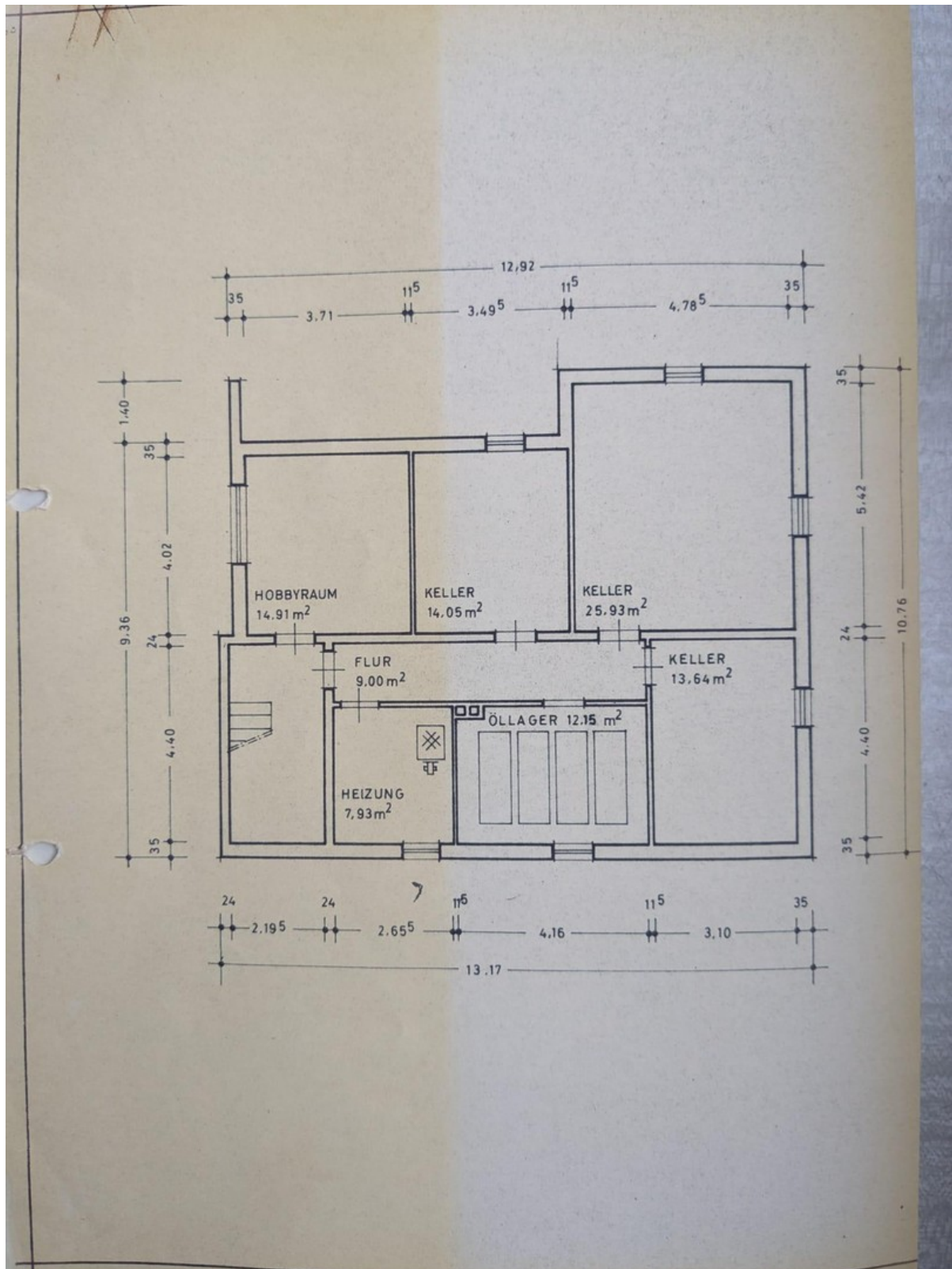
1. OG

# Exposé - Grundrisse



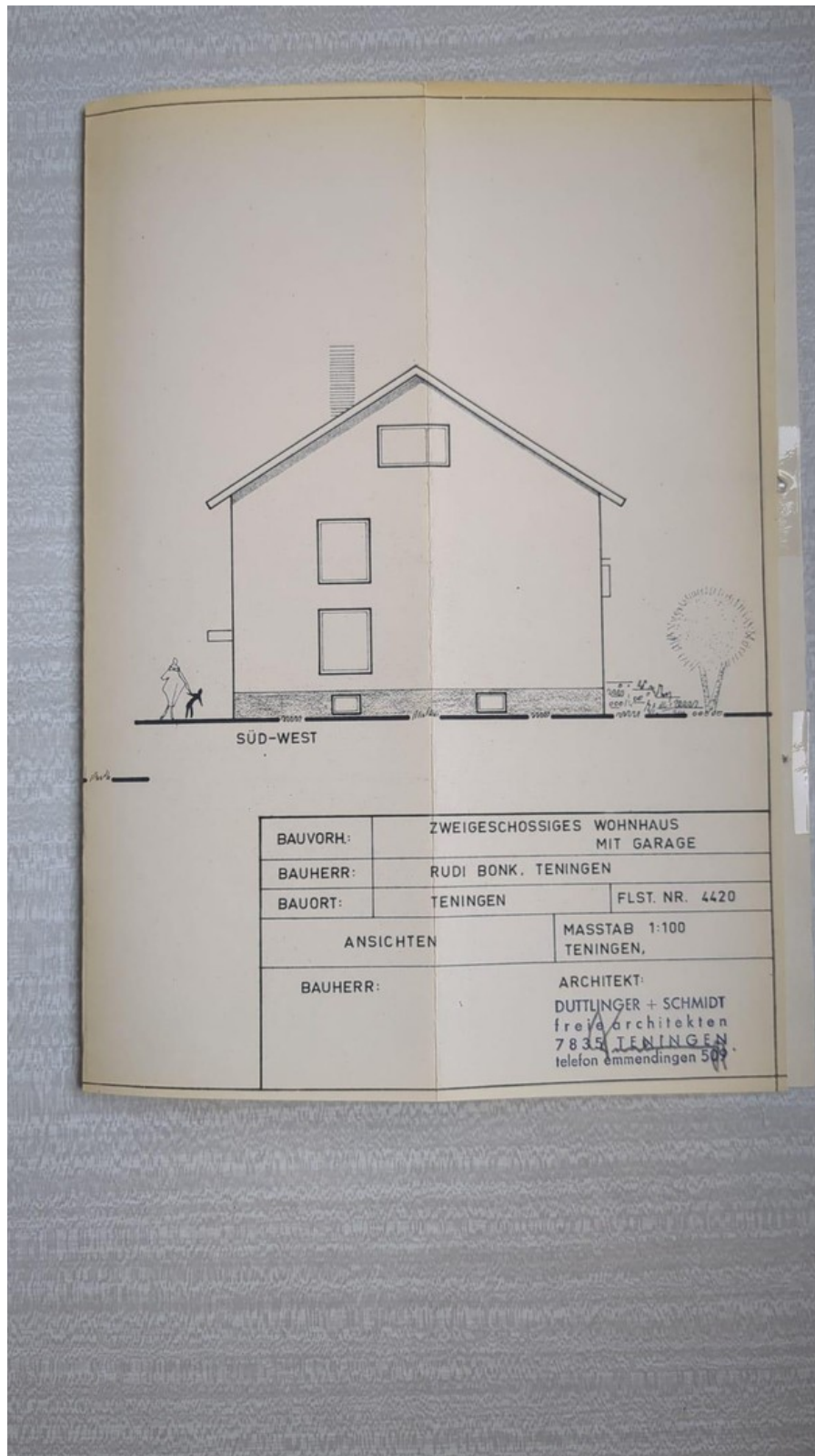
2. OG

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

