

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Emmendingen

### Erstbezug: Neubau-Erdgeschoss-Wohnung mit großem Gartenparadies in ruhiger Lage an der Elz (W1)



Objekt-Nr. OM-461944

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **540.000 €**

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

78312 Emmendingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	99,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6,49 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt am Elzdam in einem ruhigen Wohngebiet der Stadt Emmendingen gelegen, entsteht dieses kleine Neubauprojekt mit insgesamt 6 Wohnungen verteilt auf drei Etagen.

Daraus ergeben sich zwei Wohnungstypen, die sich auf jedem Stockwerk identisch wiederfinden, nämlich eine 2-Zimmer- und eine 3-Zimmer-Wohnung. Dank eines Personenaufzugs sind alle Etagen, inklusive des Kellers, barrierefrei zugänglich.

Die 3-Zimmer-Wohnungen verfügen jeweils über beinahe 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der großzügige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Hindurchgehend gelangen Sie direkt in den Wohn-Essbereich mit einer langen Küchenzeile, offen und modern gehalten.

Dank zweier großen, bodentiefen Fensterfronten und zwei weiteren Fenstern im Bereich der Küche und des Sofas gelangt stetig helles Sonnenlicht in die Räumlichkeiten. Ein weiteres Highlight stellt die Terrasse dar. Sie ist mit dem riesigen Garten verbunden, den Sie nach Ihrer eigenen Vorstellung gestalten können.

Angrenzend an den Wohn-Essbereich führt ein breiter Flur linker Hand und geradeaus zu den beiden Schlafzimmern mit jeweils einer üppigen Größe zwischen 14 und 15 m<sup>2</sup>.

Rechter Hand befindet sich ein voll ausgestattetes Badezimmer mit WC, Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und sogar einem Fenster.

Ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum sind ebenfalls vorhanden.

## 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

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnungen im Detail:

Wohnung 1: 99,7 m<sup>2</sup> WF, 540.000,00 € KP

Wohnung 2: 73,5 m<sup>2</sup> WF, 415.000,00 € KP

Wohnung 3: 99,3 m<sup>2</sup> WF, 495.000,00 € KP

Wohnung 4: 73,1 m<sup>2</sup> WF, 375.000,00 € KP

Wohnung 5: 99,3 m<sup>2</sup> WF, 510.000,00 € KP

Wohnung 6: 73,6 m<sup>2</sup> WF, 395.000,00 € KP

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

## Lage

Die Große Kreisstadt Emmendingen mit ihren knapp 30.000

Einwohnern ist das Mittelzentrum des gleichnamigen Landkreises und liegt 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.).

Emmendingen dient mit seiner wichtigen Versorgungsfunktion und ist Sitz zahlreicher Behörden, Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungseinrichtungen.

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 stadteigenen Bahnhof clever genutzt. Für die hohe Lebensqualität dank der verkehrsberuhigten Innenstadt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, einem dichten Netz an Kindergärten sowie sämtlichen Schularten und einer insgesamt umfassenden Infrastruktur mit einem interessanten Freizeitangebot genießt Emmendingen auch über seine Stadtgrenzen hinaus einen sehr hohen Beliebtheitsgrad.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



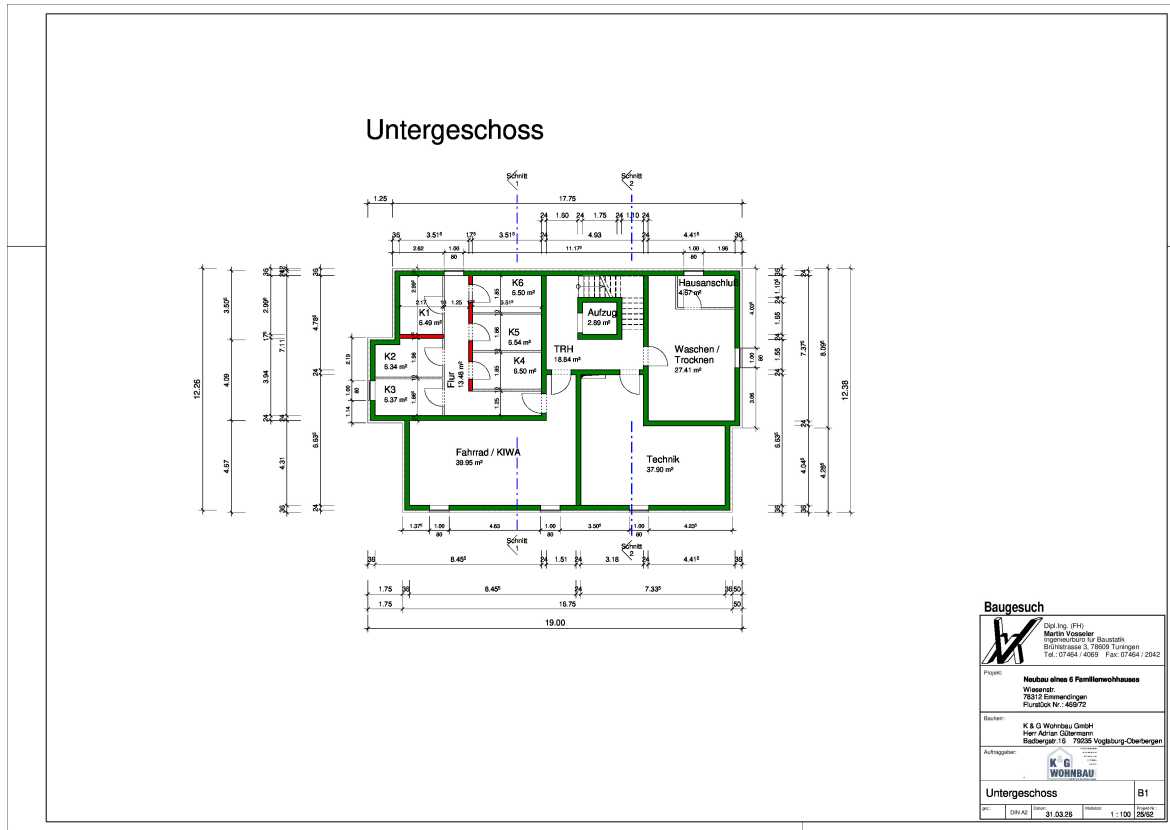
Außenansicht



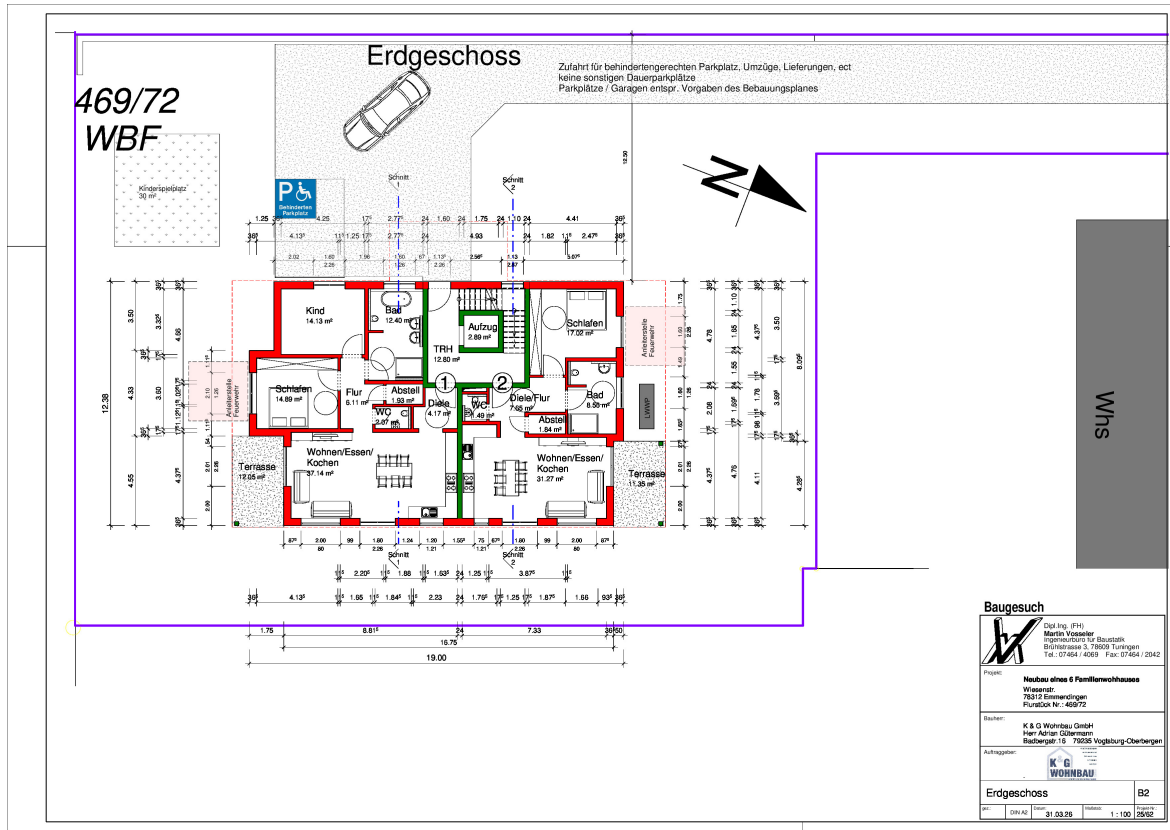
Außenansicht



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

