

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Emmendingen

### Erstbezug: Neubau-Erdgeschoss-Wohnung mit großem Gartenparadies in ruhiger Lage an der Elz (W2)



Objekt-Nr. **OM-462023**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **415.000 €**

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

78312 Emmendingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,34 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	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 2-Zimmer-Wohnungen verfügen jeweils über mehr als 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der großzügige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Hindurchgehend gelangen Sie geradeaus vorbeigehend am praktischen Abstellraum und dem separaten Gäste-WC 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.

Biegen Sie im Eingangsbereich stehend links in den Flur ab, gelangen Sie nochmals um die Ecke gehend in das gigantische Schlafzimmer mit über 17 m<sup>2</sup> Fläche.

Links abbiegend und dann geradeaus gehend befindet sich das Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche und sogar einem Fenster.

## 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

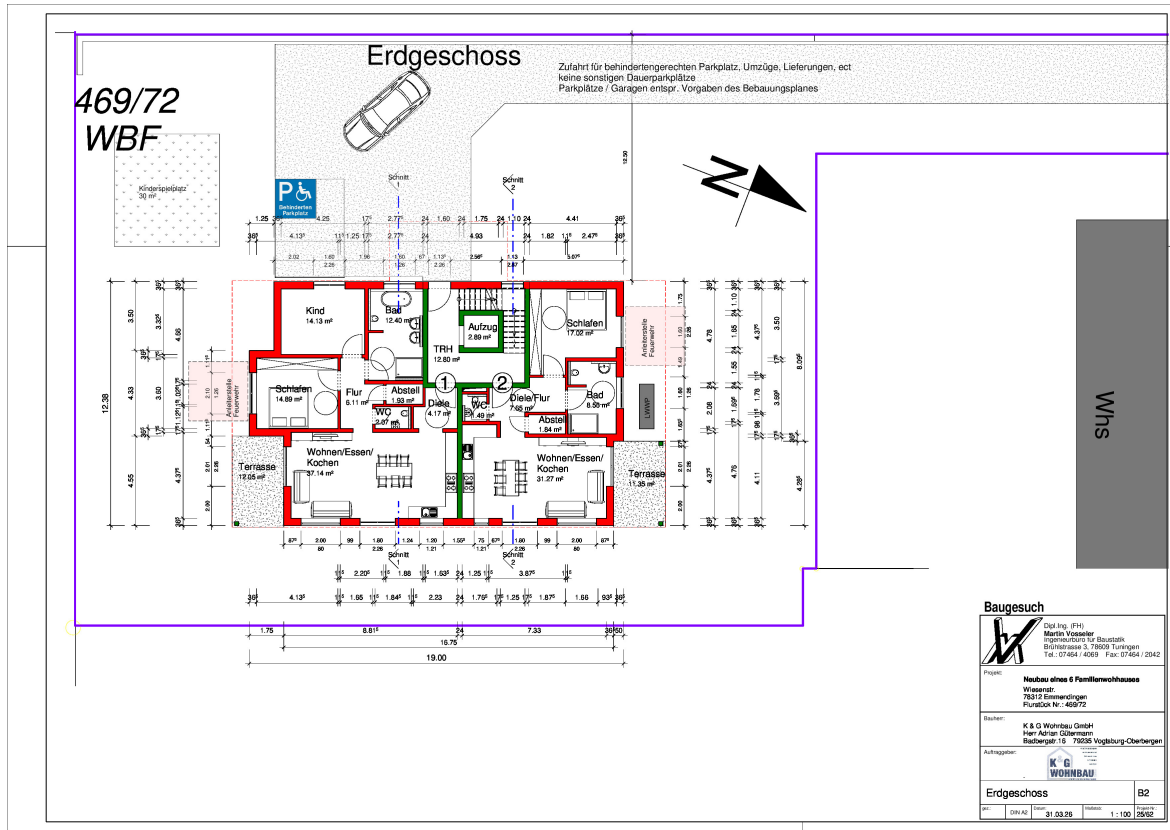


Außenansicht





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

