

Exposé

Wohnung in Emmendingen

**Erstbezug: Barrierefreie Neubauwohnung im 1. OG mit
großem Balkon in ruhiger Lage an der Elz (W4)**



Objekt-Nr. OM-462055

Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

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	73,10 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,50 m ²	Etage	1. OG
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 m² 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 der Balkon mit tollem Ausblick auf die Elz dar.

Biegen Sie im Eingangsbereich stehend links in den Flur ab, gelangen Sie nochmals um die Ecke gehend in das gigantische Schlafzimmer mit über 17 m² 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 m² WF, 540.000,00 € KP

Wohnung 2: 73,5 m² WF, 415.000,00 € KP

Wohnung 3: 99,3 m² WF, 495.000,00 € KP

Wohnung 4: 73,1 m² WF, 375.000,00 € KP

Wohnung 5: 99,3 m² WF, 510.000,00 € KP

Wohnung 6: 73,6 m² 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

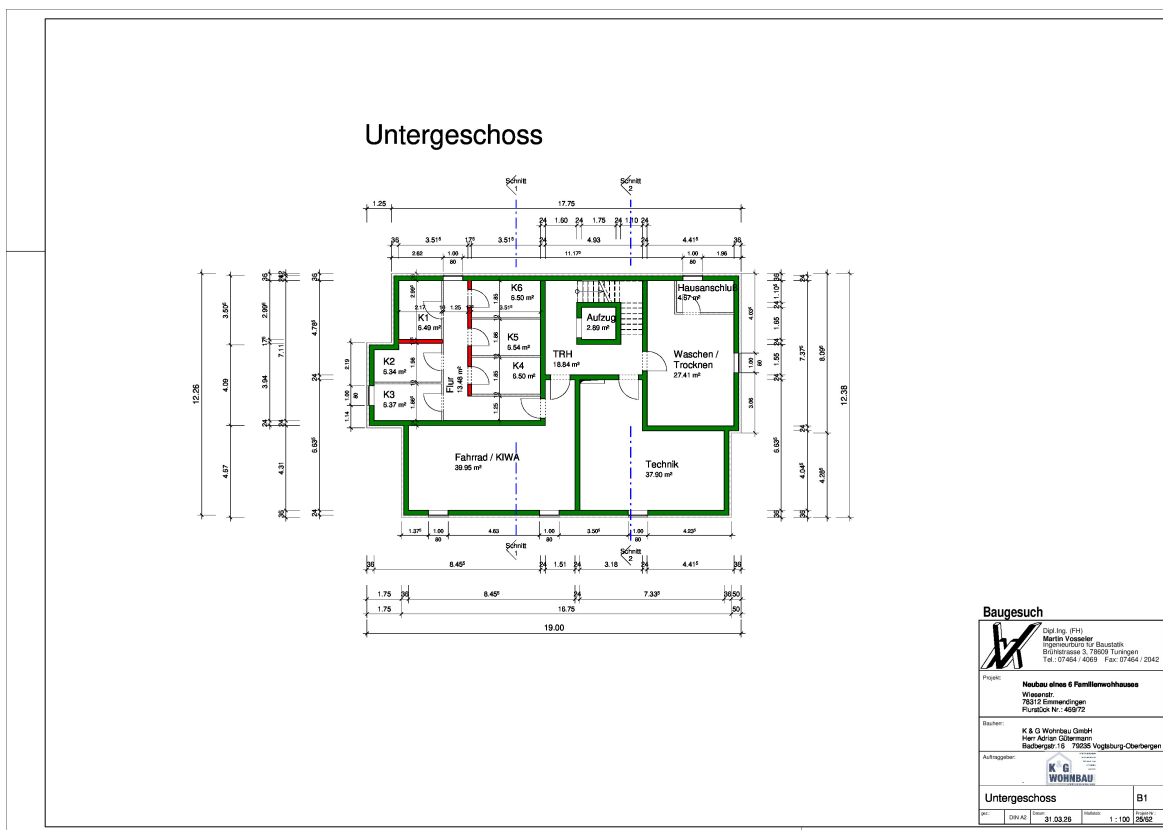


Außenansicht



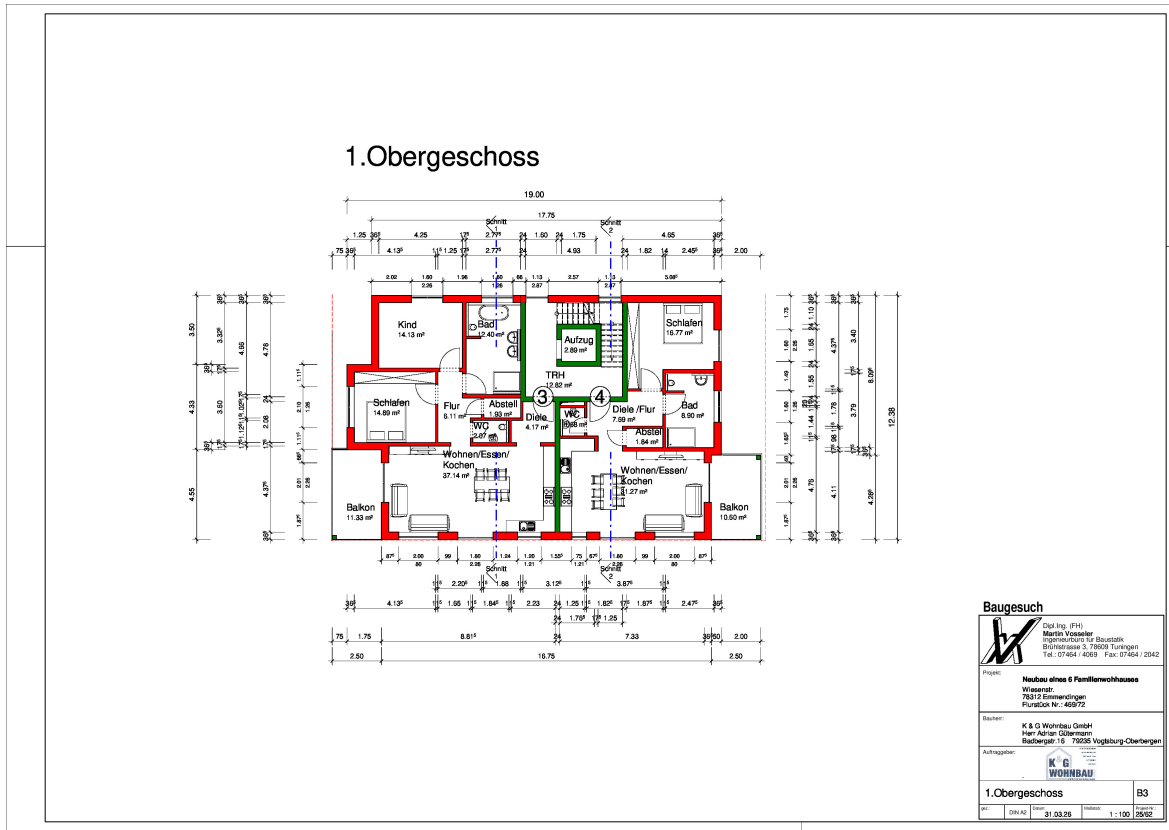
Außenansicht

Exposé - Grundrisse

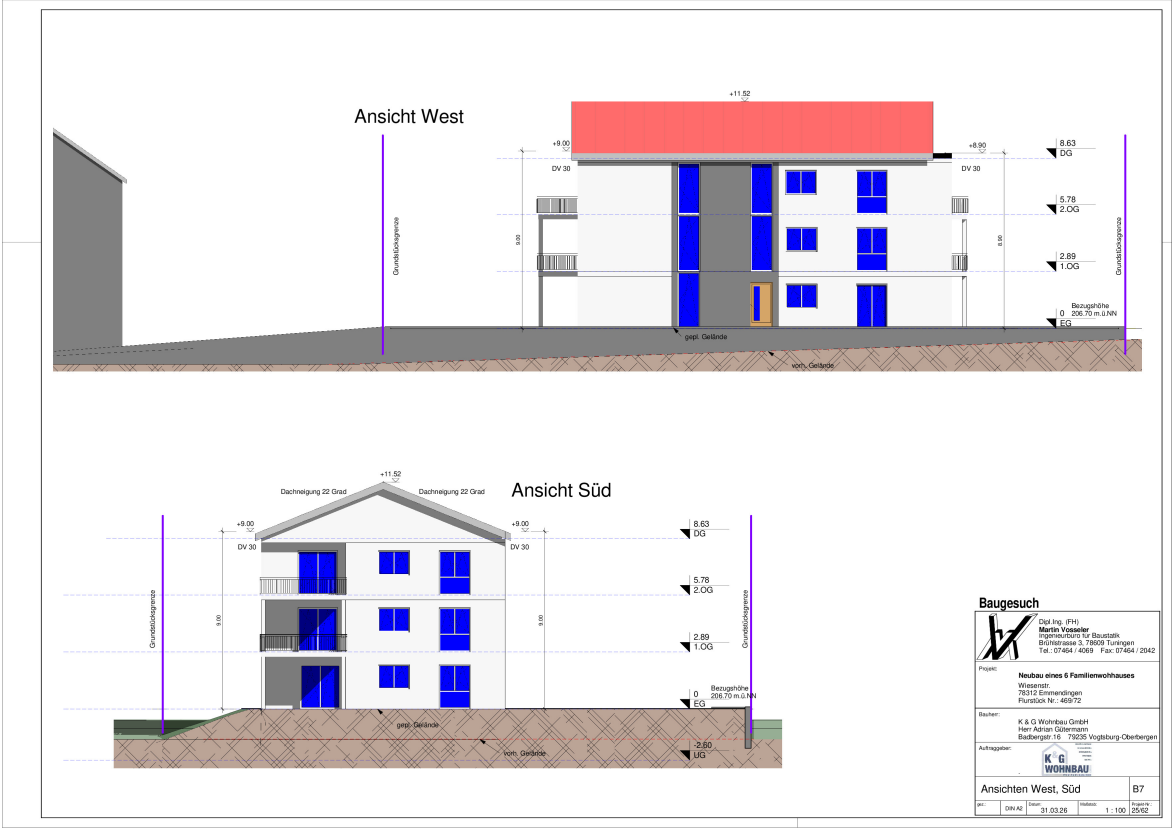


Baugesuch	
	
Dipl.-Ing. (FH) Martin Vosseler Ingenieurbüro für Baustatik Obereisenstraße 3, 78532 Tuttlingen Tel.: 07464 / 4269 Fax: 07464 / 2342	
Projekt:	Neubau eines 6 Familienwohnhauses Weissenste 78312 Emmendingen Flurstück Nr.: 469/72
Bauherr:	K & G Wohnbau GmbH Herr Adrian Göttschen Badtberger 16 72056 Vögelburg-Overbergen
Auftraggeber:	
Untergeschoss	B1
Blatt:	31.03.28
Skala:	1:100
Blatt:	25/62

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

