

Exposé

Wohnung in Emmendingen

**Erstbezug: Barrierefreie Neubauwohnung im 2. OG mit
großem Balkon in ruhiger Lage an der Elz (W5)**



Objekt-Nr. OM-462060

Wohnung

Verkauf: **510.000 €**

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	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,54 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	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 3-Zimmer-Wohnungen verfügen jeweils über beinahe 100 m² 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 der Balkon mit tollem Ausblick auf die Elz dar.

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 m².

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 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

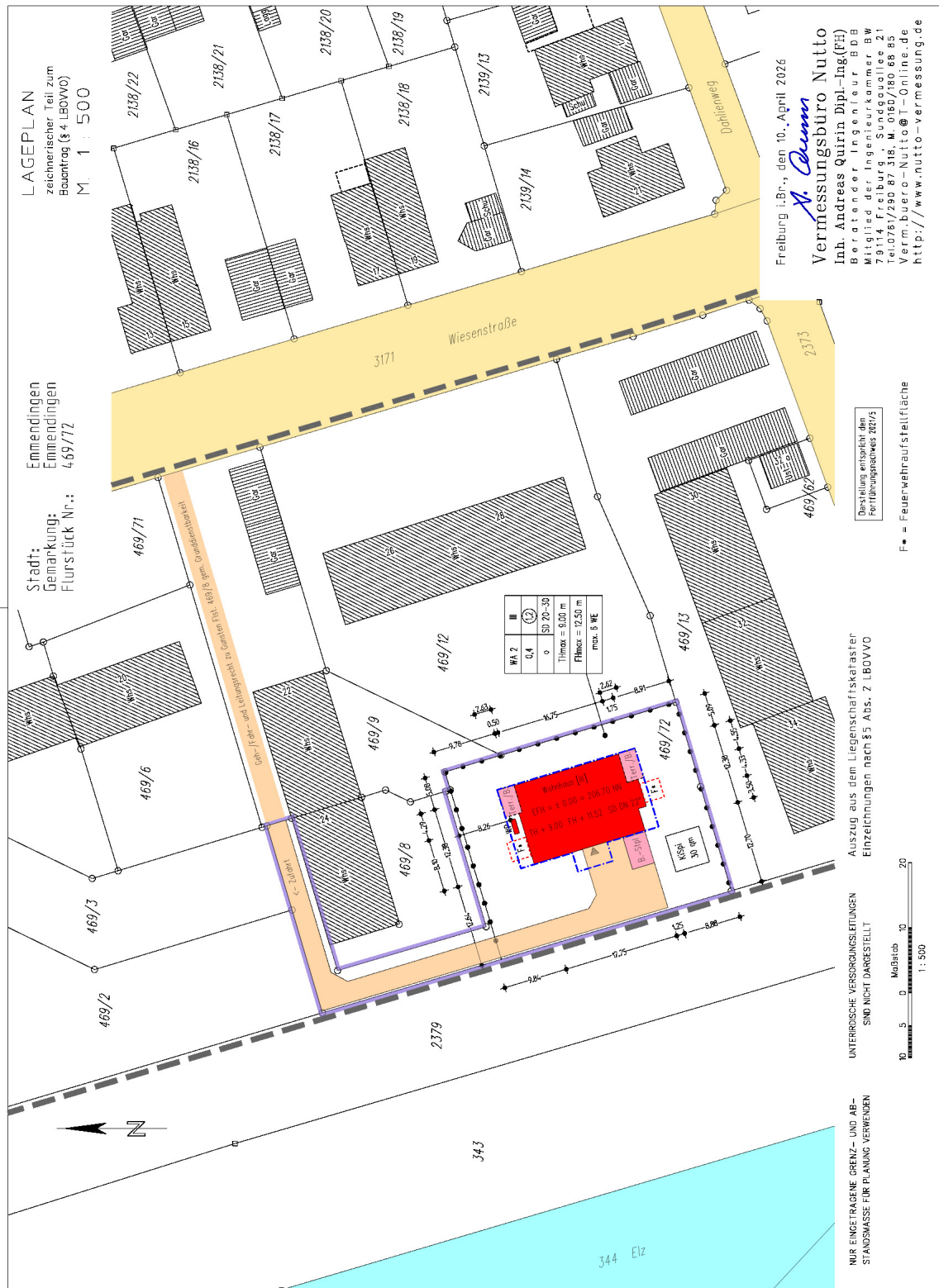


Außenansicht

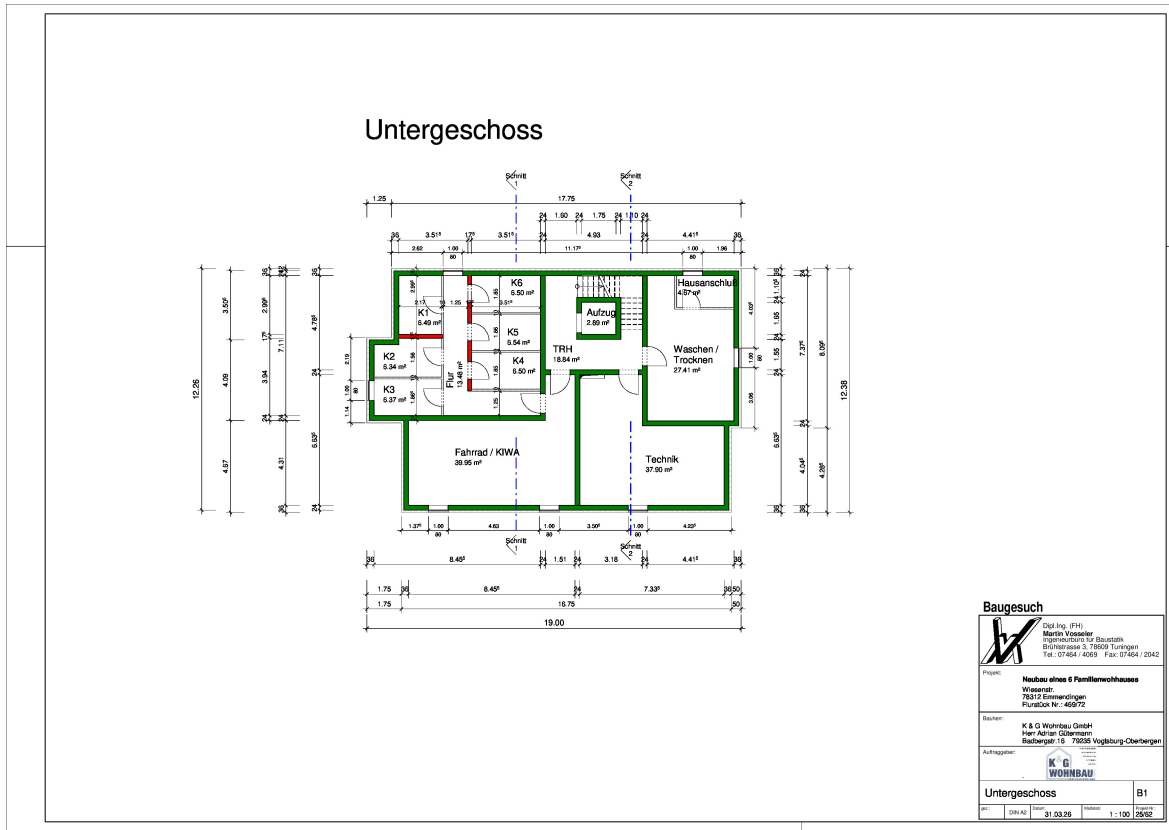


Außenansicht

Exposé - Grundrisse

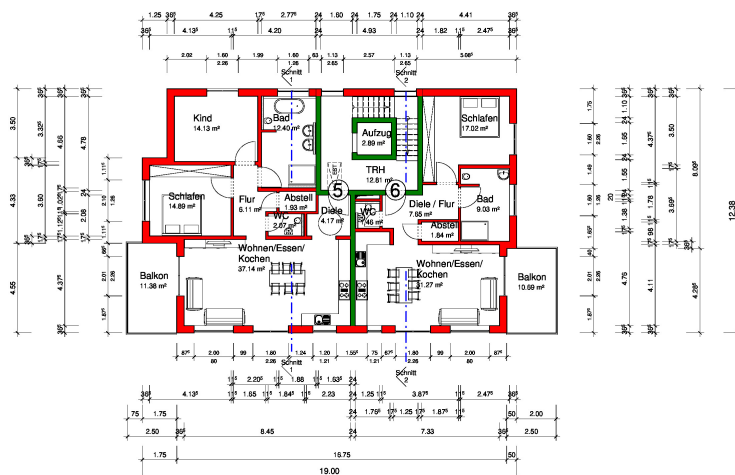


Exposé - Grundrisse



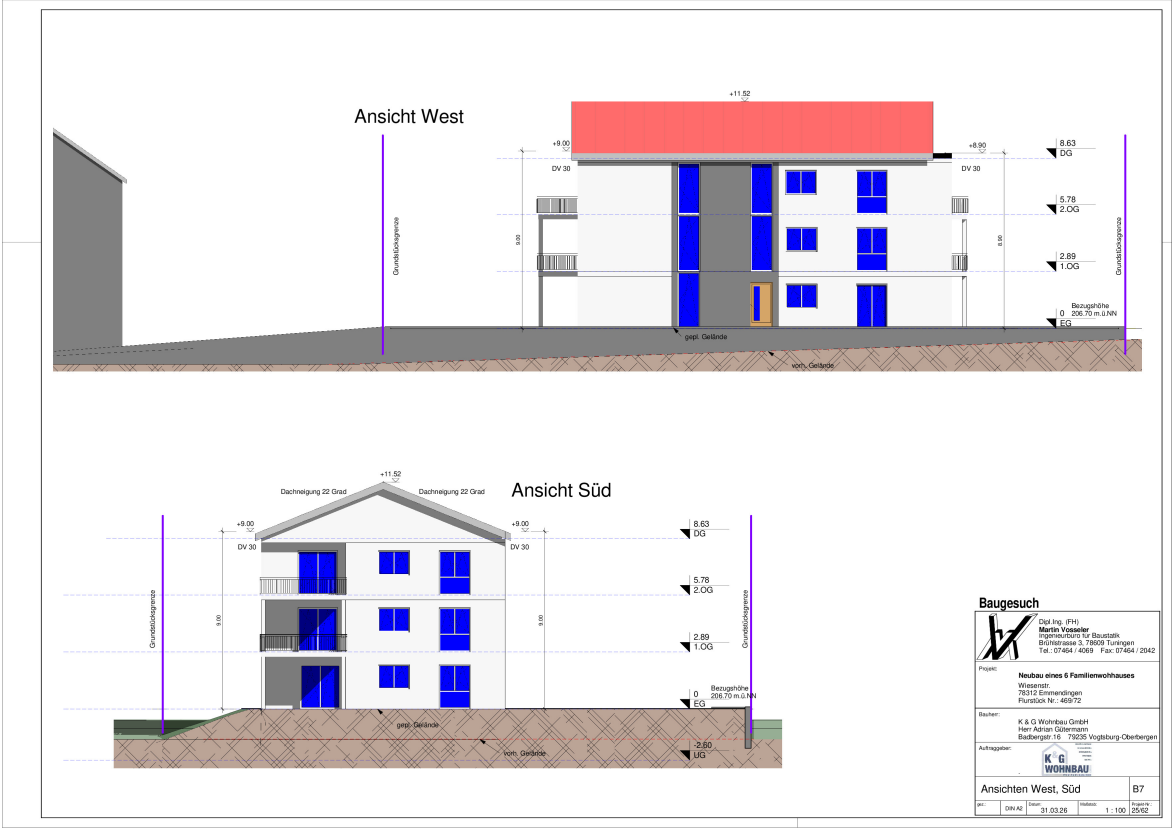
Exposé - Grundrisse

2.Obergeschoss



Baugesuch	
 Dipl.-Ing. (FH) Martin Vosseler Immobilienmakler für Baugesuch Obereisenstrasse 3, 70564 Stuttgart Tel.: 07146414069 Fax: 07146412042	
Projekt:	Neubau eines 6 Familienwohnhauses
Wasserstr.	78312 Emswangen
Flurstück-Nr.	469/72
Bauherr:	K & G Wohnbau GmbH Herr Adrian Göttschmann Rastberger Str. 70056 Vögelburg-Oberbergen
Architekt:	 K & G WOHNBÄU
2.Obergeschoss	
Blatt-Nr.	B4
Blatt	31.03.28
Blatt	1:100
Blatt	25/2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

