

Exposé

Wohnung in Emmendingen

Helle 4-Zi-Wohnung in Emmendingen



Objekt-Nr. OM-463409

Wohnung

Verkauf: **423.000 €**

Ansprechpartner:
Irina Altenburger

79312 Emmendingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	106,92 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	255 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ca. 107 m² | 4 Zimmer | 1. OG | provisionsfrei

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Familienleben und Wohlfühlen selbstverständlich sind.

Im beliebten Emmendinger Stadtteil Bürkle-Bleiche erwartet Sie diese gepflegte und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit 106,92 qm Wohnfläche. Das im Jahr 1968 errichtete und kontinuierlich modernisierte Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten bietet Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen städtischer Nähe und

entspannter Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch ihren praktischen Schnitt und helle Räume. Ein eigener Kellerabteil, eine zusätzliche Freifläche im Keller wie Speicher auf dem Dachboden sorgen für zusätzlichen Stauraum, während Waschraum im Keller und Trockenraum auf dem Dachboden gemeinschaftlich genutzt werden können. Ihr Auto parken Sie bequem auf dem Außenstellplatz direkt vor dem Haus.

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße – hier können Kinder sicher spielen und Sie genießen Ruhe und Privatsphäre. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Cafés, die fußläufig erreichbar sind. Auch Schulen und Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Für die Freizeit stehen ein Park und die Elz in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Ausstattung

Die rund 107 m² große Etagenwohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und helle Räume:

- Fußböden hochwertigem Vinyl, Echtholzparkett und Fliesen belegt
- Großzügiges Wohnzimmer (über 23 m²) mit Zugang zum Balkon
- Süd-Balkon mit elektrische Markise und Kandelblick
- Wohnküche mit Platz für den Familientisch und Torbogenübergang zum Wohnzimmer (die Küche selbst ist nicht im Angebotsumfang enthalten)
- Tageslichtbad mit Dusche
- Separate Toilege mit Fenster
- Geräumiger Flur mit praktischem Einbauschränk
- Schallisolierte Fenster
- Gas-Brennwertheizung (2004)
- Photovoltaikanlage (2006)
- Viel Stauraum im Keller und auf dem Dachboden
- Ein Kfz-Außen-Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die einzelnen Bilder wurden aufgrund enthaltener Gegenstände mit künstlicher Intelligenz angepasst. Der Grundriss nicht maßstabgetreu.

Lage

Die Wohnung liegt im Emmendinger Stadtteil Bürkle-Bleiche – ruhig, grün und dabei bestens angebunden. Gewachsene Nachbarschaft, ruhige Wohnstraßen und kurze Wege machen den Alltag leicht: Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle liegt in Sichtweite, die Innenstadt und der Bahnhof sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen, und die A5 ist schnell angebunden.

Freiburg? Mit Zug oder Auto in 15–20 Minuten. Emmendingen bietet damit das Beste aus beiden Welten: Kleinstadtruhe und Großstadtnähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

