Emmendingen

Großzügige Etagenwohnung mit lichtdurchflutetem Wohnbereich im Stadtzentrum

Objektnummer: 26022015



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26022015
Wohnfläche	ca. 90 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.03.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	118 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Die Immobilie

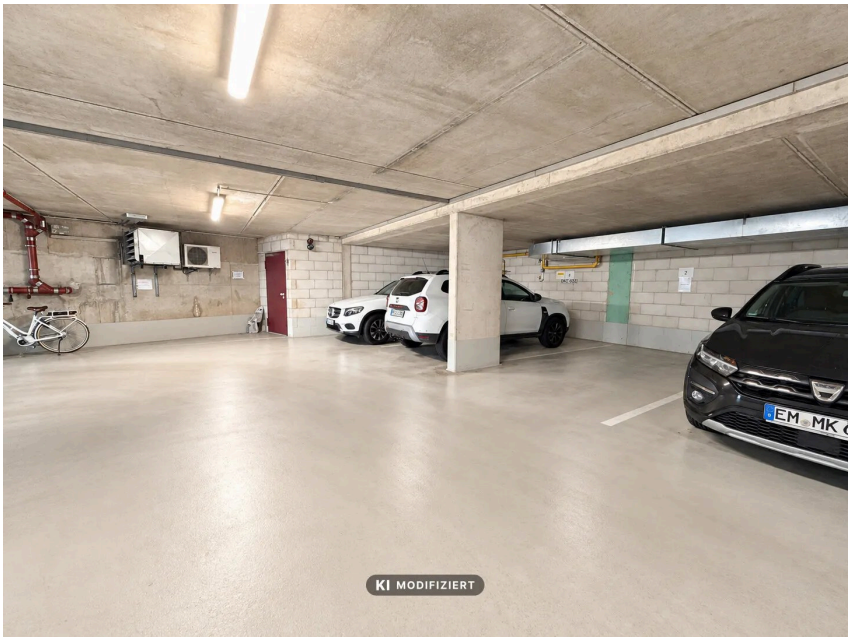




Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

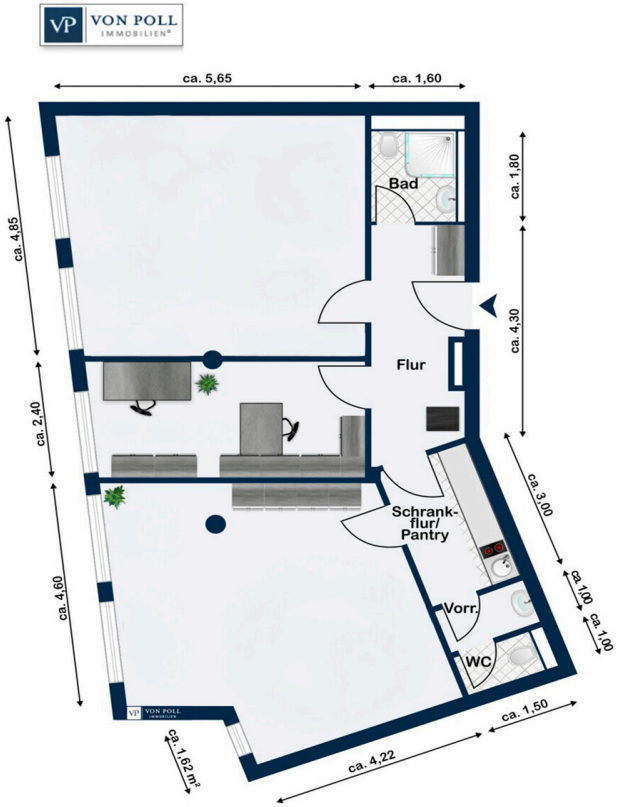
Die Immobilie





Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Grundrisse



Wohnung im 2. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Ein erster Eindruck

Emmendingen präsentiert sich als stabiler, mittelgroßer Wohnimmobilienmarkt mit stetiger Nachfrage von Eigennutzern und einem moderaten, aber beständigen Preiswachstum. Die Quadratmeterpreise liegen attraktiv bei etwa 3.800 bis 4.100 Euro und bieten so eine verlässliche Grundlage für langfristige Kapitalanlagen. Eine funktionierende Infrastruktur und ein ausgewogenes Dienstleistungsangebot schaffen eine nachhaltige Nachfragebasis – ideal für Defender-Investments mit stabiler Wertentwicklung. Die überschaubare Stadtgröße und die solide mittlere Preislage erhöhen die Attraktivität für Kapitalanleger, die Sicherheit und nachhaltige Werthaltigkeit schätzen.

Als Kreisstadt und regionales Verwaltungszentrum sorgt Emmendingen für eine stabile Endnachfrage aus dem öffentlichen und Dienstleistungssektor. Die Preise für Wohnungen und Häuser bewegen sich auf einem überdurchschnittlichen Niveau, was Qualität und Standortattraktivität widerspiegelt. Eine solide Infrastruktur und die gute Anbindung an den Arbeitsmarkt im Großraum Freiburg sichern verlässliche Miet- und Eigennachfrage. Für Investoren, die auf langfristige Stabilität und moderate Wertsteigerungen setzen, bietet Emmendingen eine überzeugende Perspektive – unterstützt durch geringe Volatilität und eine starke Eigennutzerorientierung.

Die Lage überzeugt durch hochwertige Annehmlichkeiten: In der Nähe finden sich renommierte Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und das Kreiskrankenhaus Emmendingen – alle fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Hamada und Preis-Prinz sind in wenigen Minuten erreichbar. Die hervorragende ÖPNV-Anbindung (mehrere Buslinien in zwei Minuten Fußweg; Bahnhof in vier Minuten) sorgt für maximale Mobilität. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Stadtgarten, Parks und Sportanlagen ergänzen das attraktive Umfeld.

Für Käufer und Kapitalanleger bedeutet diese Lage eine sichere, nachhaltige Wertentwicklung und langfristig stabile Renditen in einem regional bedeutenden Markt mit ausgewogenem Wachstumspotenzial.

Ein gültiger Energieausweis befindet sich in Erstellung.

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Ausstattung und Details

Ein Gefühl von Offenheit und Großzügigkeit prägt diese Etagenwohnung mit rund 90 Quadratmetern Wohnfläche. Die Immobilie aus dem Jahr 1989 überzeugt durch ihre großzügige Fensterflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell als Praxis konzipiert, bietet sie zugleich spannende Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung – bis hin zu einem modernen, offenen Loft-Grundriss.
Bereits beim Betreten fällt der durchgehende, helle Parkettboden ins Auge, der sich durch die Wohnbereiche zieht und der Wohnung eine freundliche und harmonische Atmosphäre verleiht. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumgefühl. Besonders charakteristisch sind die markanten, runden Fenster, die der Wohnung ihren individuellen Charme verleihen.
Die große Fensterfront lässt viel Licht in den Raum und eröffnet einen schönen Blick auf das städtische Umfeld. Eine markante Säule setzt einen besonderen Akzent und bietet zugleich interessante Möglichkeiten für die Gestaltung und Zonierung des Raumes.
Die vorhandene Grundstruktur bietet die Möglichkeit, einzelne Bereiche neu zu denken und die Wohnung stärker zu einem offenen, modernen Wohnkonzept umzugestalten. Wer großzügiges Wohnen mit einem individuellen Grundriss verbinden möchte, findet hier beste Voraussetzungen für die Realisierung eines persönlichen Loft-Stils.
Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet kurze Wege zu den übrigen Wohnbereichen. Die Wohnung verfügt außerdem über zwei Bäder beziehungsweise ein Bad und ein separates WC, was insbesondere im Alltag zusätzlichen Komfort bietet.
Besonders interessant macht diese Immobilie die Kombination aus einer großzügigen Wohnfläche und der Möglichkeit, den vorhandenen Grundriss individuell weiterzuentwickeln. Ob klassische 3-Zimmer-Wohnung oder modernes, offenes Loft-Konzept – hier lässt sich Wohnen flexibel und persönlich gestalten.

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Alles zum Standort

Emmendingen ist eine attraktive Kreisstadt mit rund 29.500 Einwohnern und bietet eine gute Mischung aus Stadtleben und angenehmem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Durch die zentrale Lage der Wohnung profitieren Sie von kurzen Wegen und einer guten Anbindung. Der Bahnhof sowie Busverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Fahrt nach Freiburg und in die umliegenden Gemeinden. Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Ziele der Region gut erreichbar.

Emmendingen eignet sich sowohl für Berufspendler als auch für Menschen, die gerne zentral wohnen und ihren Alltag möglichst unkompliziert gestalten möchten. Gleichzeitig bieten die Umgebung und der nahe Schwarzwald zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.

Die zentrale Lage macht die Wohnung besonders interessant für Singles, Paare und Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine verlässliche Wohnlage legen.

Objektnummer: 26022015 - 79312 Emmendingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com