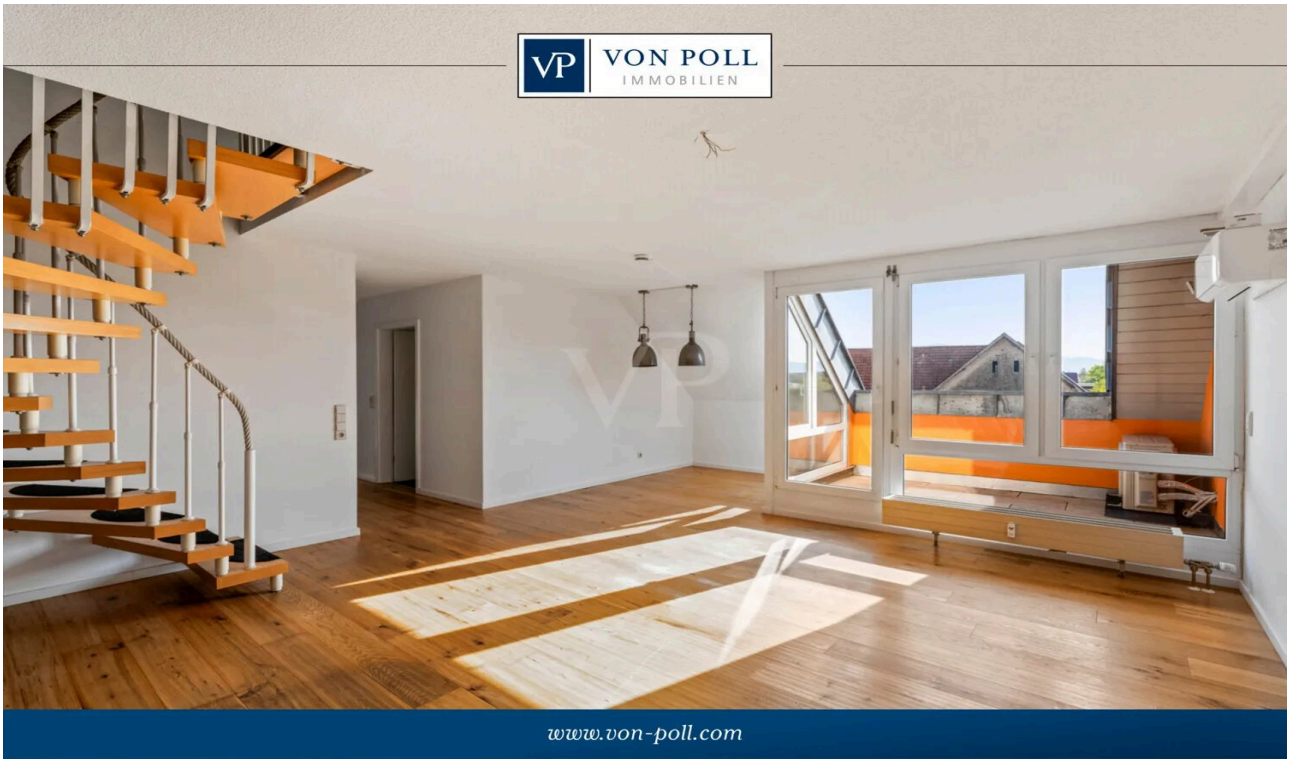
Teningen

# Wohnen auf zwei Ebenen: attraktive 3-Zimmer-Maisonette mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz

*Objektnummer: 26022025*




KAUFPREIS: 324.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen


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

Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26022025 |
| Wohnfläche | ca. 78 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1993 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 324.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 4 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

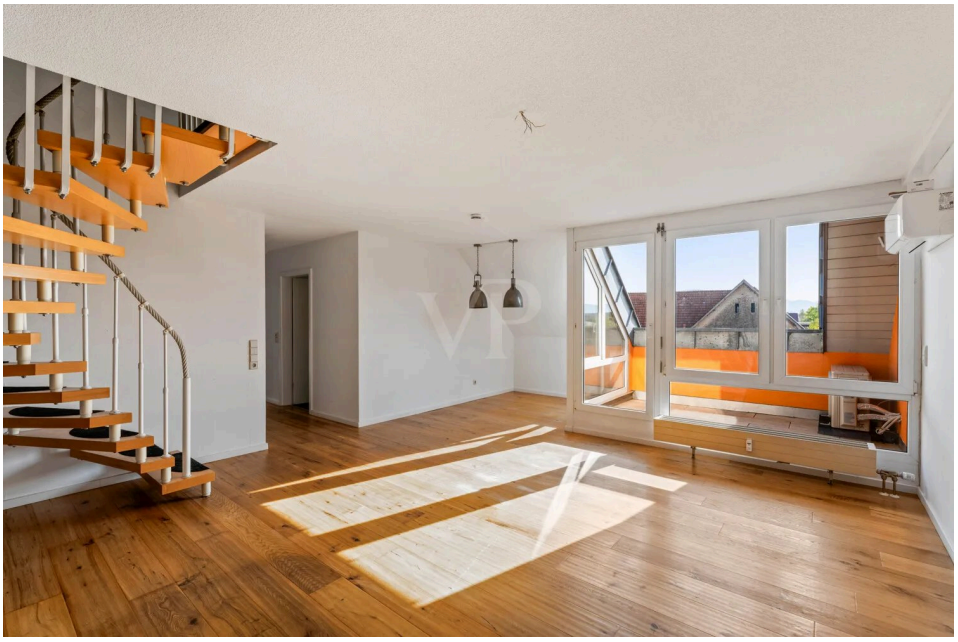
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.11.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 97.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Die Immobilie

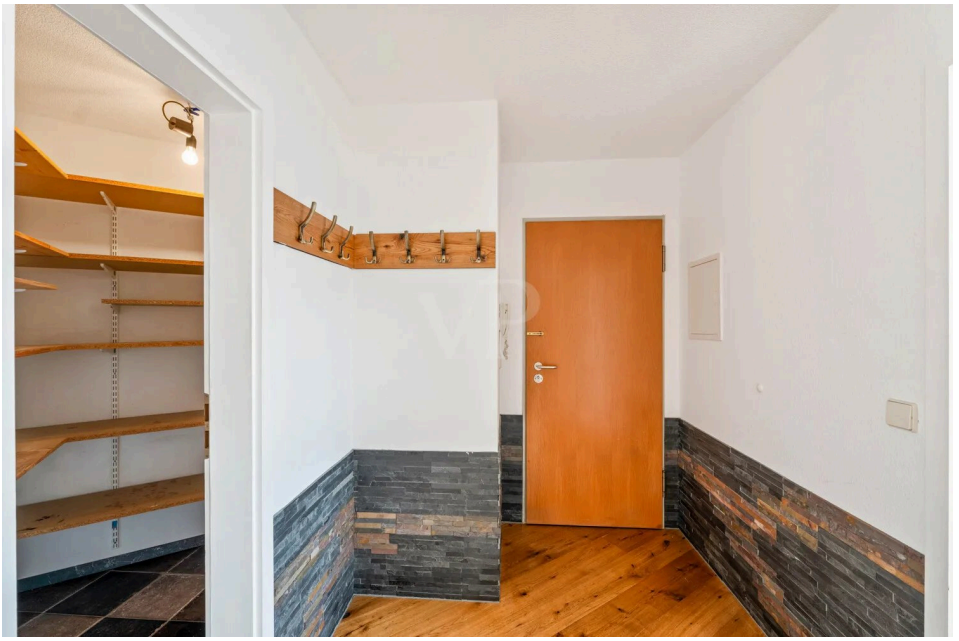




Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Die Immobilie

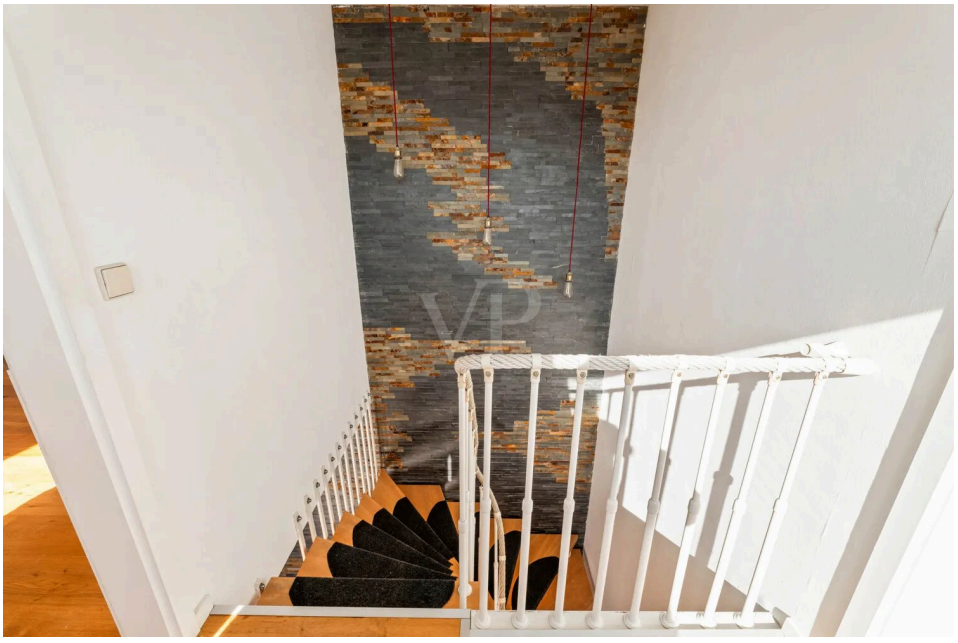




Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

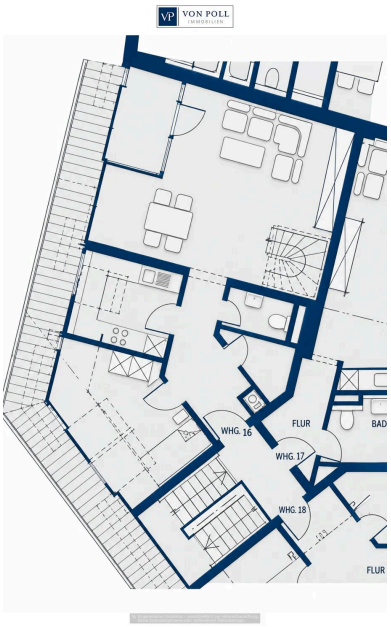
# Die Immobilie

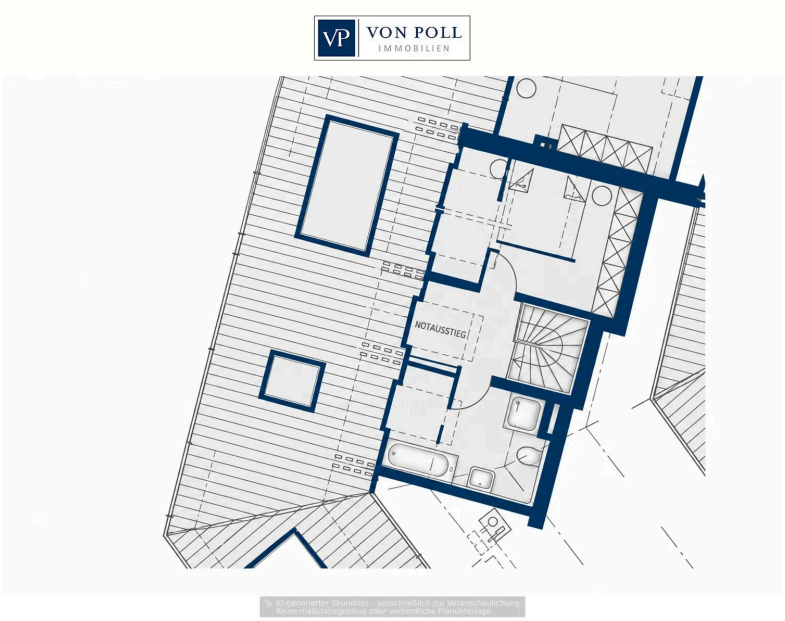




Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Maisonettewohnung in Teningen verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem besonderen Wohngefühl auf zwei Ebenen. Auf rund 78 m² Wohnfläche bietet sie Paaren, kleinen Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten flexibel kombinieren möchten, vielfältige Möglichkeiten.

Der Grundriss umfasst drei gut geschnittene Zimmer. Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort; das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das geräumige Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Ein Abstellraum und ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Für angenehme Temperaturen sorgen zwei Klimaanlagen: eine im Schlafzimmer und eine im Wohnzimmer, die den unteren Wohnbereich kühlt. Ein weiteres Plus ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die Loggia erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Außenplatz – ideal für ein Frühstück im Freien oder eine entspannte Auszeit nach Feierabend. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Die Maisonettebauweise verleiht der Wohnung einen individuellen Charakter und ermöglicht eine klare Trennung zwischen verschiedenen Wohn- und Rückzugsbereichen. Das 1993 errichtete Gebäude präsentiert sich gepflegt; die Heizung wurde 2021 modernisiert.

Die Wohnung liegt in Teningen, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Emmendingen. Die Umgebung verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der Nähe zur Natur und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Wohnanlage verteilt sich auf drei Hauseingänge mit insgesamt 20 Wohnungen.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die eine gut geschnittene Maisonettewohnung mit Loggia und komfortabler Parkmöglichkeit suchen.

Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Ausstattung und Details

Ausstattungshighlights:
3 Zimmer auf zwei Ebenen
Ca. 78 m² Wohnfläche
Loggia mit Weitblick
Einbauküche
Parkettboden
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
Separates Gäste-WC
Klimaanlagen im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer, installiert 2021
Abstellraum
Tiefgaragenstellplatz
Zugehöriger Kellerraum mit ca. 5 m² Nutzfläche
Heizung 2021 modernisiert
Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
Wohnung: 324.000 Euro
zzgl. Tiefgarage: 15.000 Euro
Gesamtpreis: 339.000 Euro

Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# Alles zum Standort

Teningen präsentiert sich als gewachsene, wirtschaftlich solide Gemeinde mit guter regionaler Anbindung und einem angenehm ausgewogenen Wohnumfeld. Die Nähe zu Freiburg und Emmendingen, die verlässliche Infrastruktur sowie das kontinuierliche Wachstum verleihen dem Standort eine stabile Perspektive. Besonders für Familien ist die Kombination aus guter Erreichbarkeit, moderaten Preisen im Vergleich zum Umland und einer spürbaren Investition in Bildung und Infrastruktur von besonderem Wert.

Im Ort selbst zeigt sich ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen und einem alltagsnahen, gut eingebundenen Lebensgefühl. Die gewachsene Struktur, die regionale Verbundenheit und die gute Versorgung schaffen ein Umfeld, in dem sich der Alltag angenehm organisieren lässt und Kinder wie Erwachsene gleichermaßen profitieren.

Die Bildungsangebote liegen erfreulich nah: Die Johann-Peter-Hebel-Grundschule ist in rund 3 Minuten zu Fuß erreichbar, die Viktor-von-Scheffel-Schule in etwa 4 Minuten und mehrere Kindergärten wie die Villa Kunterbunt in rund 7 Minuten sowie der Evangelische David-Kindergarten in etwa 8 Minuten. Auch weiterführende Schulen wie die Theodor-Frank-Realschule und die Theodor-Frank-Schule Teningen sind in rund 9 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die tägliche Versorgung stehen mit Edeka Kohler, Lidl und Penny mehrere Einkaufsmöglichkeiten in etwa 8 bis 9 Minuten zur Verfügung. Ergänzend sorgen nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken für ein hohes Maß an Sicherheit im Alltag.
Spielplätze in 8 bis 9 Minuten sowie Sport- und Begegnungsorte wie die Lechhalle und die Ludwig-Jahn-Halle in rund 9 bis 10 Minuten an. Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Bushaltestelle Teningen Post liegt nur 2 Minuten entfernt, der Bahnhof Teningen - Mundingen ist in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar, Köndringen in rund 18 Minuten.

Insgesamt bietet Teningen damit ein verlässliches, gut angebundenes und familienorientiertes Umfeld, das im Alltag überzeugt und langfristig eine sehr angenehme Wohnqualität unterstützt.

Objektnummer: 26022025 - 79331 Teningen

# 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