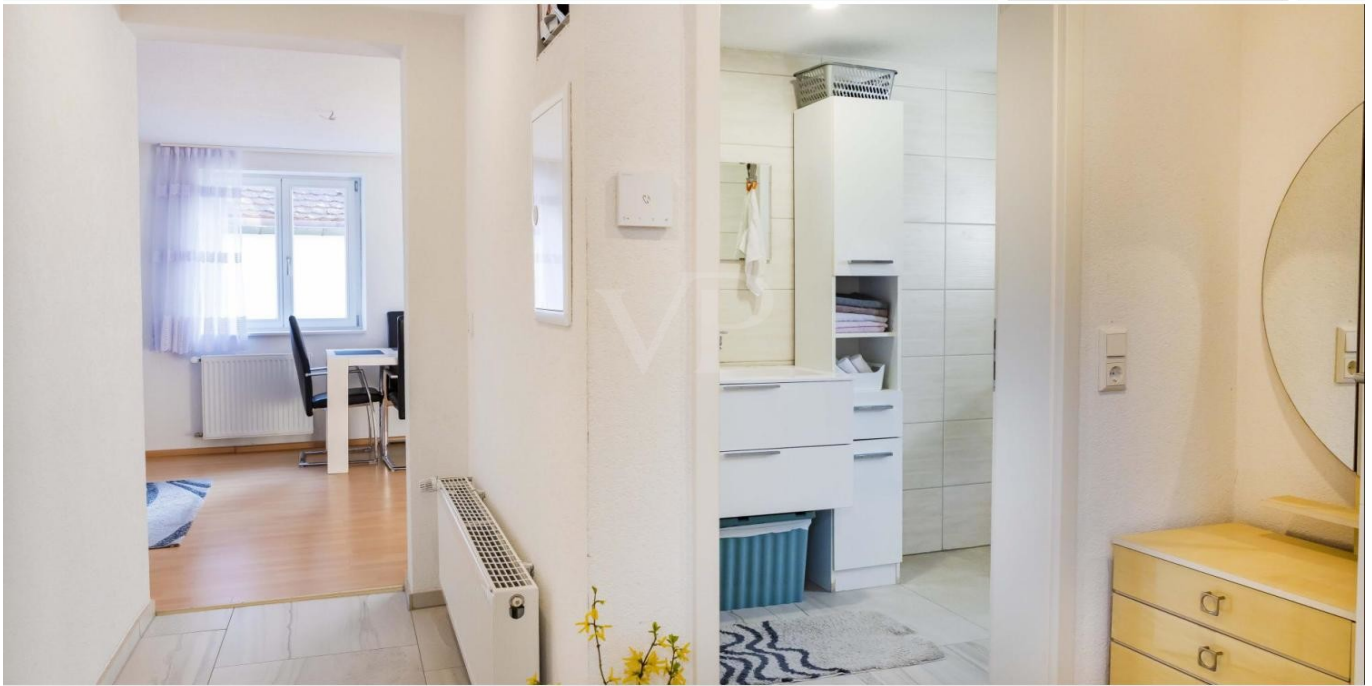


Teningen

# Sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

Objektnummer: 24022063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022063	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 59,6 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2018		

Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	87.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Die Immobilie



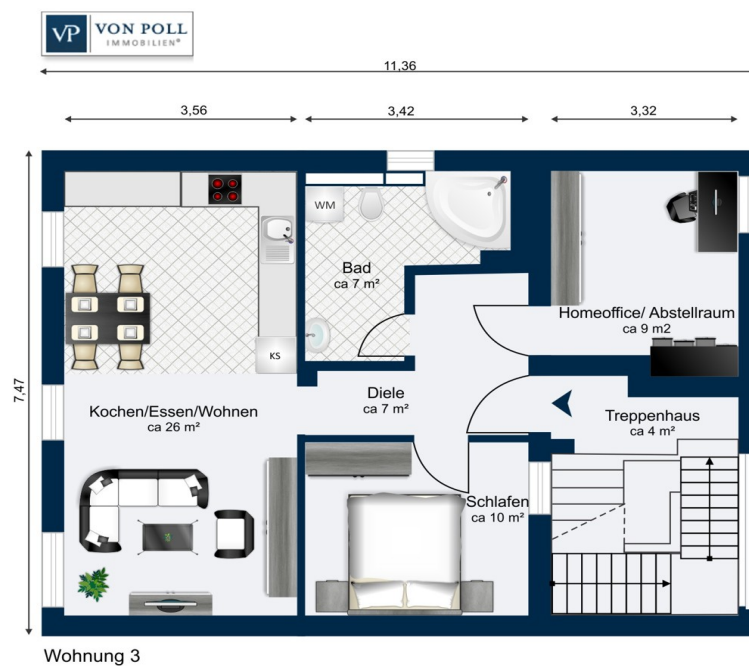
Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Grundrisse



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: 24022063 - 79331 Teningen

## Ein erster Eindruck

Die rund 59,6 qm große Wohnung ist seit 01.04.2021 vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.08.2023. Die monatliche Kaltmiete beträgt 900,00 € und die Jahresnettokaltmiete 10.800,00 €, die Nebenkosten belaufen sich pauschal auf monatlich 150,00 €. Somit ergibt sich eine Warmmiete von 1.050,00 Euro pro Monat. Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage, lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater auch bzgl. der attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten bei denkmalgeschützten Immobilien beraten (Denkmalschutz-AfA). Das sanierte denkmalgeschützte sogenannte "Staffelgiebelhaus" ist ein ehemaliger Kommunalbau, der einst die Gemeindestube und das kommunale Schlachthaus ("Metzig") beherbergte und somit gewissermaßen eine Rathausfunktion besaß und (da er in den Quellen bis in das 18. Jahrhundert noch als der „neue Bau“ bezeichnet wurde) 1583 als Ersatzbau für eine ältere Gemeindestube errichtet wurde. In Teningen sind nur zwei Gebäude zu Teilen erhalten geblieben, die bereits vor dem Dreißigjährigem Krieg gebaut wurden, damit ist die Immobilie ein wichtiges Zeugnis der lokalen spätmittelalterlichen Baugeschichte. Im Laufe der Jahrhunderte wurde es immer wieder umgebaut, umgenutzt und im Jahr 2018 schließlich saniert, wie z. B. Dach, Leitungen oder Fenster, und in ein 6-Parteienhaus mit Neubaucharakter umgewandelt. Hier treffen Geschichte und Moderne aufeinander.



Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Teningen befindet sich am östlichen Kaiserstuhl und ist von mildem Klima geprägt. Teningen liegt ca. 16 km nördlich von Freiburg zwischen Schwarzwald und Kaiserstuhl, angebunden an die Rheintal-Autobahn A 5 (Ausfahrt Teningen) und an die Bahnlinie Karlsruhe-Basel. Mit dem Rad oder dem Auto fahren Sie entlang der Elz und erreichen schnell und bequem die Kreisstadt Emmendingen. Bedingt durch die verkehrsmäßig günstige Lage mit Autobahnanschluss, hat sich Teningen von einer ehemals landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einer modernen Gewerbe- und Wohngemeinde entwickelt und ist zu einer der größten Industriegemeinden des Landkreises Emmendingen geworden. Im Regionalplan ist die Gemeinde als Industrie- und Gewerbeort ausgewiesen; sie gehört zum Mittelzentrum Emmendingen. Außerdem sind zahlreiche Bildungs-, Freizeit-, Sport- und Kulturangebote im Ort vorhanden. In Teningen gibt es rund 800 leistungsfähige Handels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe mit rund 4.500 Arbeitsplätzen (Quelle: Gemeinde Teningen). Die Eigentumswohnung befindet sich im Herzen von Teningen, direkt neben dem Rathaus. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. In der Riegelerstraße sind Geschäfte und Restaurants ansässig. Ein großer Supermarkt ist rund 350 m entfernt.

Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 87.26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24022063 - 79331 Teningen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)