

Teningen

# Moderne 2-Zimmerwohnung mit Dachterrasse in zentraler Lage

Número de propiedad: 24022065



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

PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 63,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## De un vistazo

Número de propiedad	24022065	Precio de compra	259.000 EUR
Superficie habitable	ca. 63,8 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2018	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>

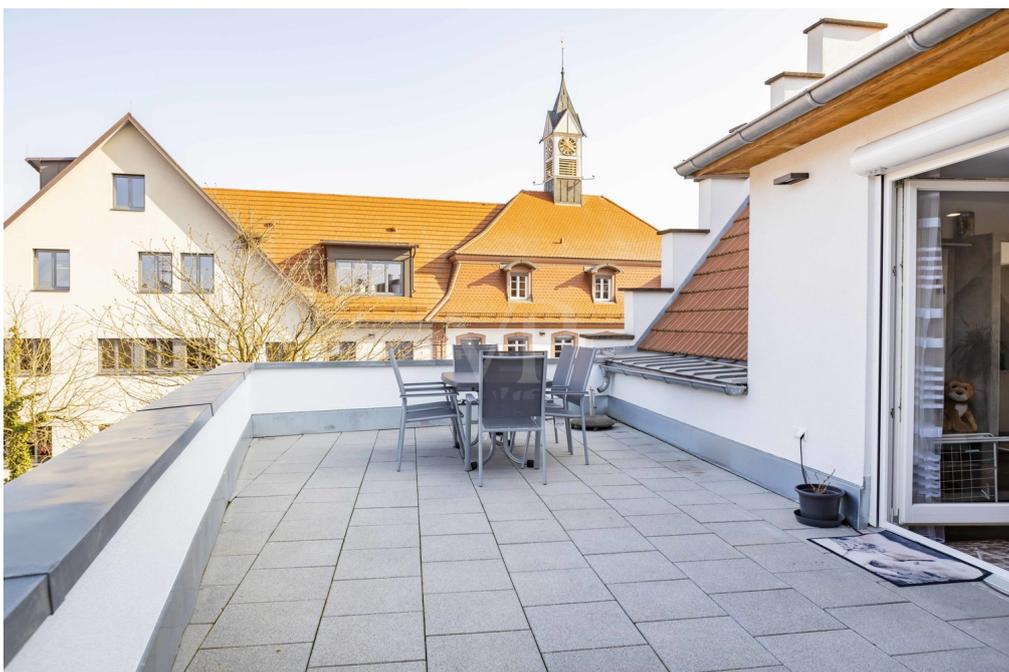
Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	87.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.04.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

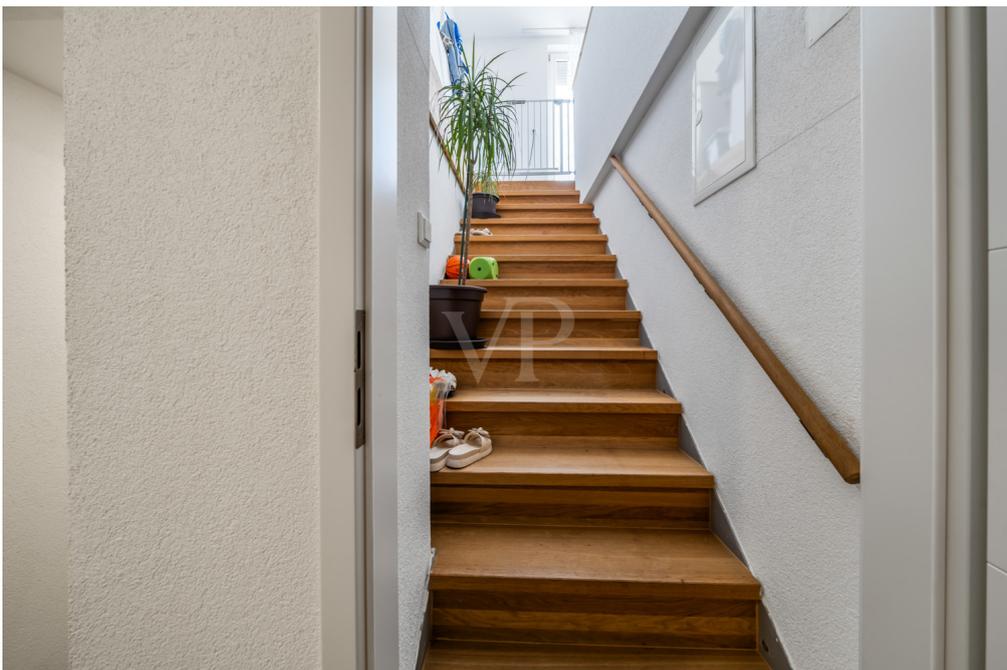
Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## La propiedad



Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## La propiedad



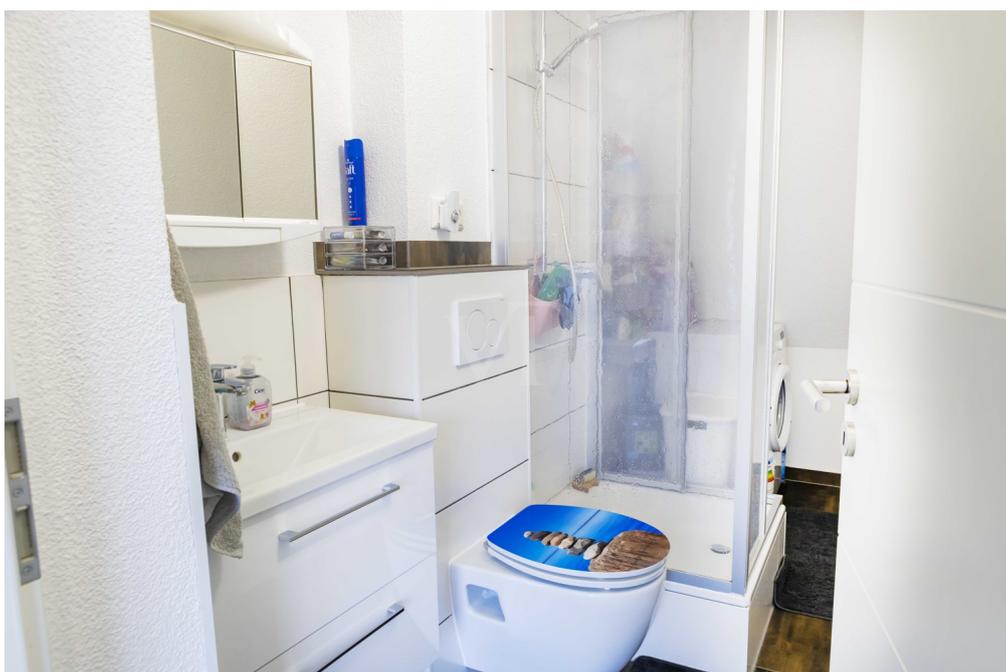
Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## La propiedad



Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## La propiedad



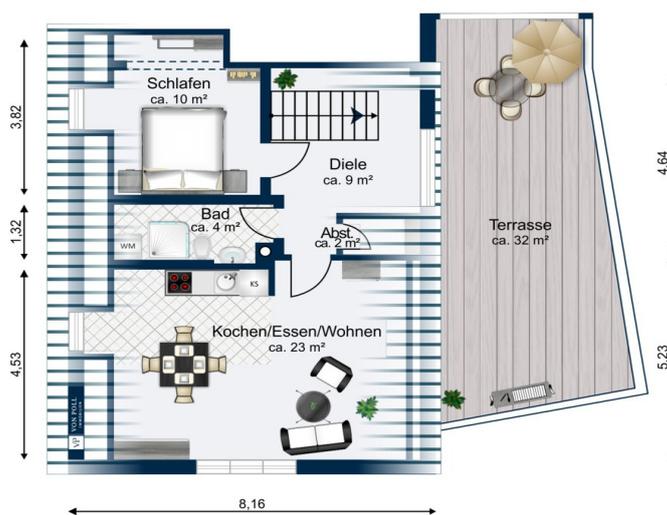
Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## La propiedad



Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## Planos de planta



Wohnen

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## Una primera impresión

Die rund 63,8 qm große Wohnung ist seit 01.04.2021 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt, 660,00 € und die Jahresnettokaltmiete 7.920,00 €, die Nebenkosten belaufen sich pauschal auf monatlich 150,00 €. Somit ergibt sich eine Warmmiete von 810,00 Euro pro Monat. Die Wohnung eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage. Die letzte Mieterhöhung erfolgte am 01.08.2023. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater auch bzgl. der attraktiven Abschreibemöglichkeiten 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.

Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24022065 - 79331 Teningen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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