

IMMOBILIENEXPOSÉ

**Bezaubernde 3-Zimmer-ETW mit
Wintergarten, überdachter Terrasse,
Garten und Einliegerwohnung**
in 79331 Teningen-Köndringen




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Die wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses in ruhiger Ortsrandlage von Teningen-Köndringen. Sie verfügt über eine Wohnfläche von 119,41 qm, die sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, ein Kinderzimmer oder Büro, ein Schlafzimmer, eine offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein Tageslicht-Bad, Diele, Abstellraum und Gäste-WC verteilt. Die überdachte Süd-Terrasse erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen und Zugang zum eigenen Garten mit kleinem Gartenhäuschen. Der Wintergarten im Eßbereich, der bei Bedarf beschattet werden kann, bietet viel Licht und einen traumhaften Blick in den Garten und auf die dahinterliegenden Wiesen und Felder. Ein Kachelofen mit Sitzbank im Wohnzimmer sorgt in der kalten Jahreszeit für gemütliche Wärme. Die indirekte Deckenbeleuchtung schafft eine angenehme Raumatmosphäre.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die über ein Wohn-/Eßzimmer mit Kochzeile, ein Schlafzimmer und ein Duschbad mit WC verfügt. Dieser Bereich hat eine Wohnfläche von 40,94 qm und ist separat vermietet.

Zur Wohnung im Erdgeschoss gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Garagen-Stellplatz. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlich nutzbaren Trockenraum im Kelller.

Das Objekt ist momentan unbefristet an

2 Parteien vermietet, die Netto-Mieteinnahmen betragen zusammen ca. 13.560 € p.a.. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich aktuell auf ca. 240 €.

Lage

Die Gemeinde Teningen mit den Ortsteilen Bottingen, Heimbach, Köndringen, Landeck und Nimburg liegt zwischen Schwarzwald und Kaiserstuhl im unteren Breisgau rund drei Kilometer westlich der Kreisstadt Emmendingen und rund 20 Kilometer nördlich von Freiburg. Der Ort ist landschaftlich reizvoll eingebettet in Weinberge, Felder, Wälder und Wiesen und wird von der gut erhaltenen Burgruine Landeck überragt.

Teningen bietet Grundschulen, eine Werk- und Realschule sowie Kindergärten, Jugendhäuser und Jugendclubs. Ebenso sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte und Apotheken vorhanden. Es gibt zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen, ein beheiztes Freibad und Badeseen. Rad- und Wanderwege durchziehen die schöne Umgebung. Angebote für alle Generationen sorgen für eine gute und angenehme Lebensqualität. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist vorbildlich und auch mit dem PKW erreicht man über die B3 oder die A5 schnell Emmendingen, Offenburg, Freiburg, das benachbarte Frankreich oder die Schweiz.

Das Objekt liegt malerisch am Rande des Ortsteils Köndringen mit freiem Blick über Wiesen und Felder bis zum Kaiserstuhl und den Vogesen.

Grunddaten

Objektart	3 -Zimmer-ETW mit Einliegerwohnung
Adresse	79331 Köndringen
Baujahr	2001
Verfügbar	vermietet
Flächenaufstellung	
Wohnfläche EG	ca. 119,41 m²
Einliegerwohnung	ca. 40,94 m²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	3 + 2
Küche	1 + Kochnische UG
Bäder	2 mit WC
Gäste-WC	1
Keller	1 Abstellraum
Parkierung	1 Garage
Objektzustand	sehr gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	495.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett, Naturstein und Fliesen

Wände:

Putz und Tapete, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast mit weißen
Kunststoffrahmen
außenlaufende Aluminiumjalousien

Türen:

Holzglatttüren in Holzzargen

Küche:

offen gestaltete hochwertige Einbauküche
mit Markengeräten

Schlafzimmer:

Einbauschränke

Sanitär:

Fliesenboden
Wände gefliest + verputzt
ovale Designer-Badewanne
bodengleiche Dusche
Waschtisch + WC

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen
Kachelofen im Wohnzimmer



Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.

Erdgeschoss - Wohn- und Essbereich



Erdgeschoss mit Küchenbereich



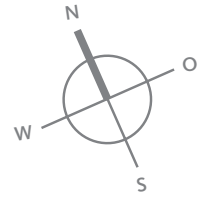
Erdgeschoss mit Bad und Gäste WC



Aussenansicht



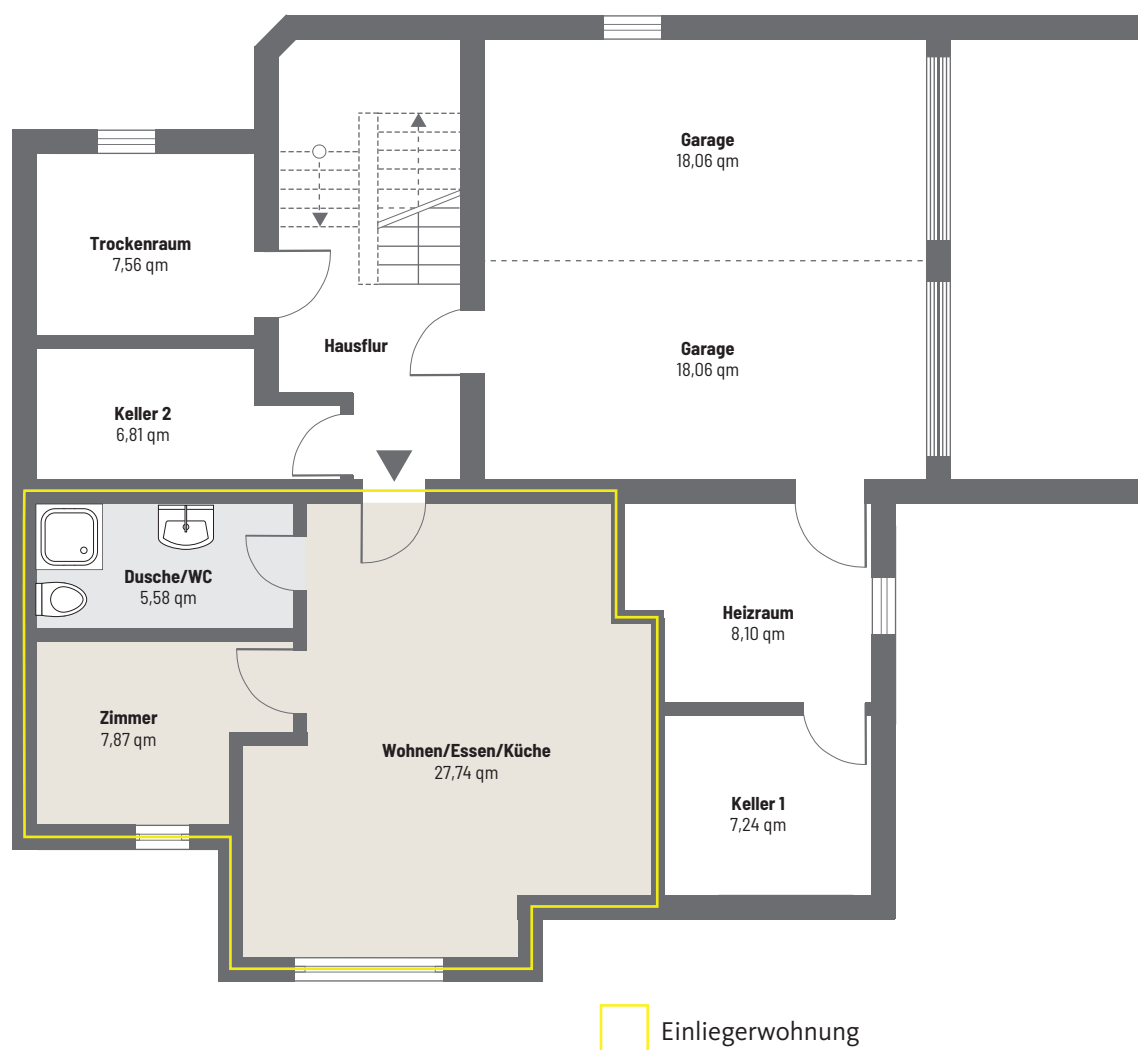
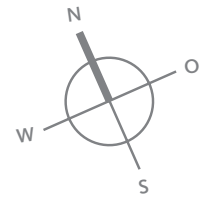
Grundriss
Erdgeschoß



Wohnfläche
ca. 119,41 qm

Ohne Maßstab

Grundriss
Untergeschoss/Einliegerwohnung



Wohnfläche
ca. 40,94 qm

Ohne Maßstab

DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Anbieter:

**Tetik Immobilien GmbH
»Villa Eglau«**

Lange Straße 103
79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681-49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



Ansprechpartner:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de

