

## Heimeliges 4\* - Haus in idyllischer Ortsrandlage



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 79331 Teningen / Köndringen  
Baujahr: 2001  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 191,37 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 323,50 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzarten: Carport, Freiplatz

**VERKAUFT**  
**€ 439.900,-**

**SolidImmo Udo Roth**

Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg ° Tel.: 0761 70439494  
Fax: 0761 70439495 ° info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	79331 Teningen / Köndringen
Baujahr	2001
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	191,37 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	323,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	439.900,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	67,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2025-08-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2001
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Kein Käuferhonorar!

## Objektbeschreibung:

Eintreten und sofort den Eindruck haben: Hier gehör' ich hin. Nach dem hochwertig angelegten Vorplatz mit Eingangsüberdachung und Carport betreten Sie dieses wunderschöne Idyll. An sich kommt Ihnen die Aufteilung sicher bekannt vor, aber das Besondere liegt an den Details, der Ausstattung und dem guten Geschmack, den man spürt. Hier passt einfach alles zusammen!

Wie gesagt, die Aufteilung im Erdgeschoss ist klassisch, rechts die

Küche, links das Gäste-WC und im Hauptbereich zum Garten hin das große Wohnzimmer mit tollem Ausblick zum Weinberg inklusive kleinem Teich. Die großzügige Gestaltung des Flurs führt Sie gerade zu ins Wohnzimmer und lädt zum Verweilen ein. Die abgetrennte Küche läßt das Herz von Kochfans höher schlagen. Mit einer hochwertigen Einbauküche genießen Sie privates und geselliges Kochen zu jeder Zeit! Bei Sommertemperaturen kaum vorstellbar, aber im Winter werden Sie den warmen Kachelofen genießen, der Sie und Ihre Lieben warmhält.

Ein absolutes Highlight ist auch der wunderschöne Garten. Die XXL-Terrasse mit diesem Blick sorgt für Entspannung. Sträucher und Bäume sorgen für frische Luft und ein angenehmes Naturgefühl.

Im Obergeschoss finden Sie zur Gartenseite hin zwei gleichgroße Kinderzimmer mit Balkonzugang, ein weiteres und das Hauptbad auf der Eingangsseite des Hauses. Eine Badewanne, WC, und Waschbecken stehen hier für Sie bereit.

Im Dachgeschoss befindet sich das große Elternschlafzimmer mit einem weiteren Tageslichtbad inklusive Dusche, WC und Waschbecken. Von hier aus beobachten Sie die nähere und weite Umgebung und genießen die tolle Aussicht und das Leben. Die kleinen Dinge lassen sich sehr gut in dem Abstellraum hinter dem Bad unterstellen. Auch dafür ist gesorgt!

Natürlich ist das Haus voll unterkellert und zum großen Teil ausgebaut. Das große Zimmer kann Ihr neuer Hobbyraum werden oder als Jugendzimmer genutzt werden. Auch auf dieser Ebene wurde ein weiteres Bad integriert. Hier befindet sich eine weitere Wellnessdusche, Waschbecken, WC und die schöne Sauna. Diese hält Sie das ganze Jahr durch entspannt, bei Kräften und gesund. Im hinteren Bereich ist noch ein großer Kellerraum, in dem Sie Platz finden, um alles zu verstauen was nicht immer benötigt wird.

## Ausstattung:

Alle Details auf einen Blick:

- Eingangsüberdachung, damit Sie immer trocken bleiben
- großzügige Flurgestaltung
- Buche-Parkett und bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Hochwertige Einbauküche mit modernen AEG-Markengeräten
- Massivholzbuchetreppe
- ausgebautes XXL-Studio im Dachgeschoss mit Bad und Abstellraum
- Elektrische Rolläden im Wohnzimmer
- Moderner Kachelofen (Baujahr 2011)
- Hochwertige und großzügige Elektroverteilung im ganzen Haus
- Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume dank toller Lage mit Blick Richtung Weinberge
- 3 Bäder + Gäste-WC im Eingangsbereich
- absolut ruhige Lage in Köndringen mit Fußweg 14 min zum Bahnhof
- sehr ruhiger Gartenbereich mit schöner Aussicht und angenehmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



Nachbarschaft.

- Sprechanlage
- Sonnen-Markise auf der XXL-Terrasse
- Außenanlage mit Gartenhaus und Zugang zum Teich
- Sauna mit Glaseinsätzen für entspannten Saunagenuss
- Carport mit Stromanschluss

## Lagebeschreibung:

Die schöne Doppelhaushälfte liegt sehr ruhig in unmittelbarer Nähe der Weinberge.

Köndringen liegt nördlich von Freiburg in die Rheinebene eingebettet und bietet als Ortsteil von Teningen eine sehr gute Infrastruktur und ein gut angebundenes Verkehrsnetz.

Mit einer eigenen Anschlussstelle an die Autobahn A5 erreichen Sie Basel mit 70 km und Freiburg mit 20 km in kurzer Zeit. Den Bahnhof von Köndringen erreichen Sie innerhalb von 4 Minuten mit dem Fahrrad und haben von dort Anschluss nach Emmendingen, Freiburg und Offenburg über die Rheintalbahn.

Teningen verfügt über eine Grundschule und weiterführende Schulen. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Emmendingen. Auch für die Kleinsten ist gesorgt - In Köndringen und den Nachbargemeinden befinden sich mehrere Kindergärten.

Köndringen und Freiburg bieten einen hohen Wert an Kultur und Freizeitmöglichkeiten, so dass alle auf Ihre Kosten kommen. Das Freiburger Münster und die kleinen Gassen laden zum Bummeln ein, der Rhein und die Weinberge locken mit zahlreichen Wanderwegen.

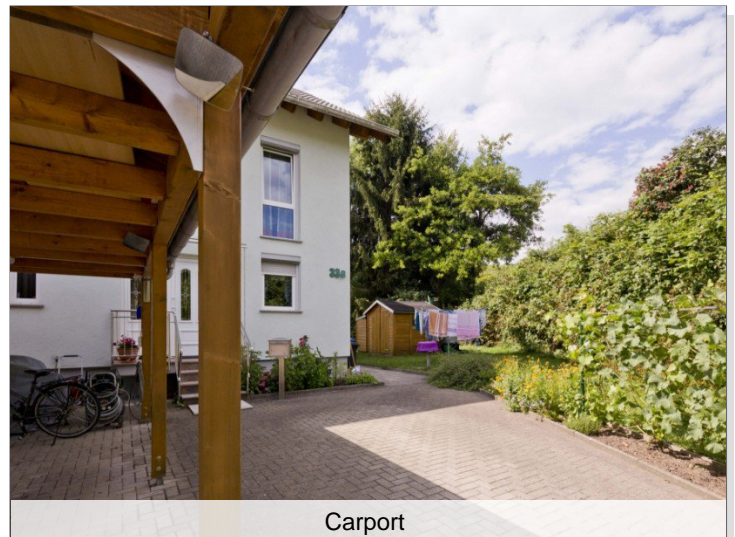
## Sonstiges:

- Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
- Dieser ist gültig bis 6.8.2025.
- Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).
- Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
- Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

## Objektbilder:



Balkon



Carport



Außenansicht

SolidImmo Udo Roth

Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg  
Tel.: 0761 70439494 ° Fax: 0761 70439495  
info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



Terrasse



Kinderzimmer



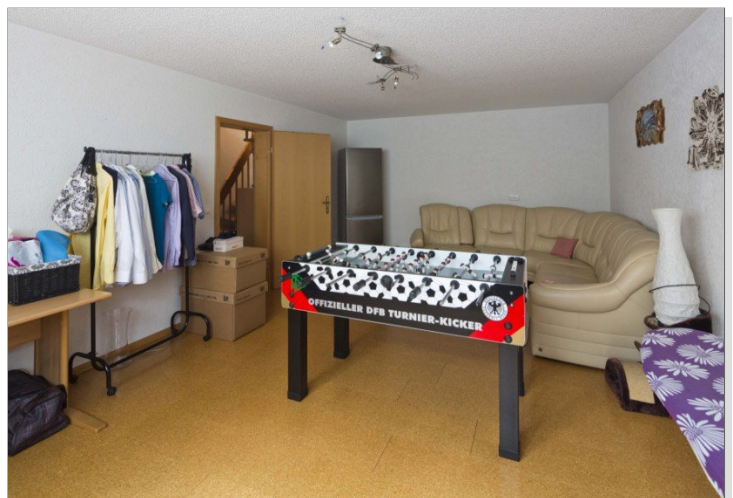
Wohnzimmer



Küche



Gästezimmer



Keller

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Bad



Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



Terrasse



Bad



Außenansicht



Büro



Dachgeschoss



Balkon

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



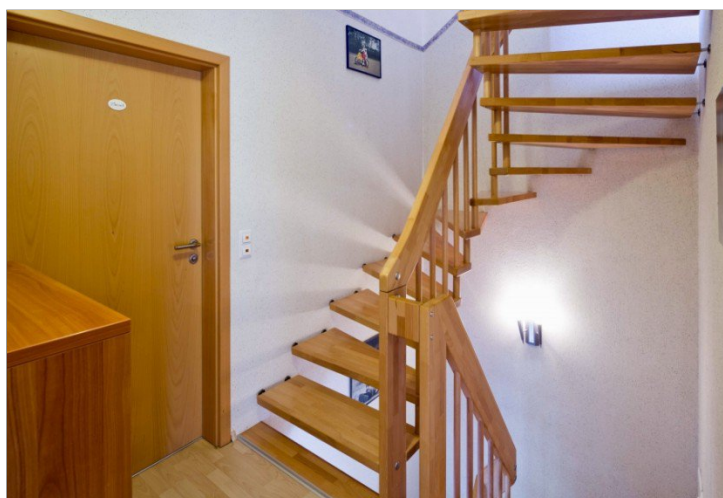
Essbereich



Terrasse



Bad



Treppenaufgang

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



Grundriss UG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950

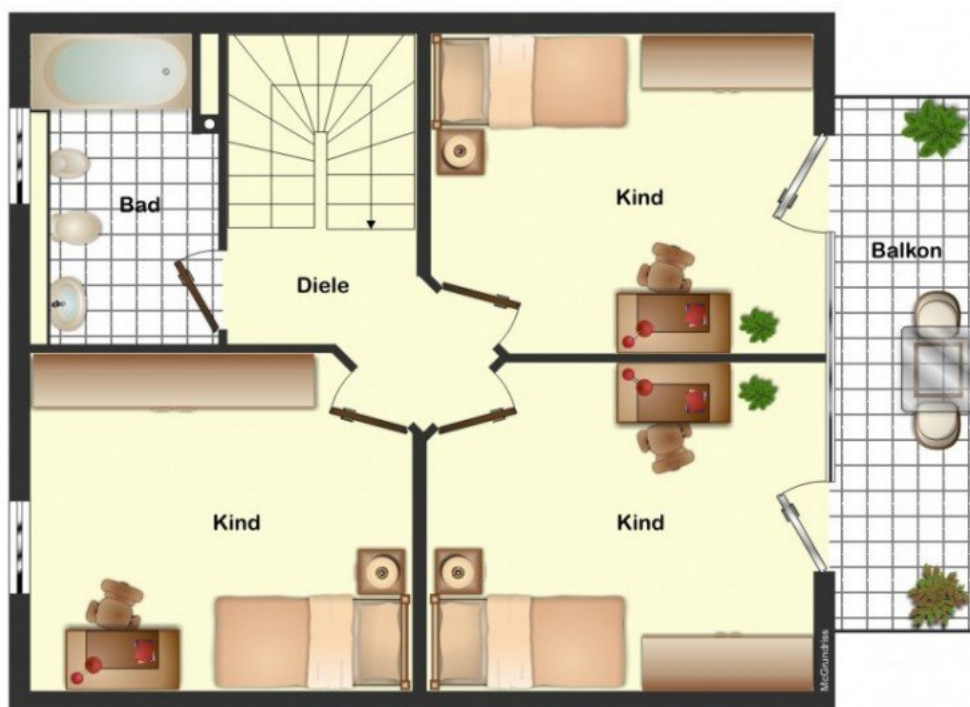


Grundriss EG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



Grundriss OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



Grundriss DG



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Teningen / Köndringen
- > 6 Zimmer

- > 191,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: XP950



## **AGB:**

---

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.