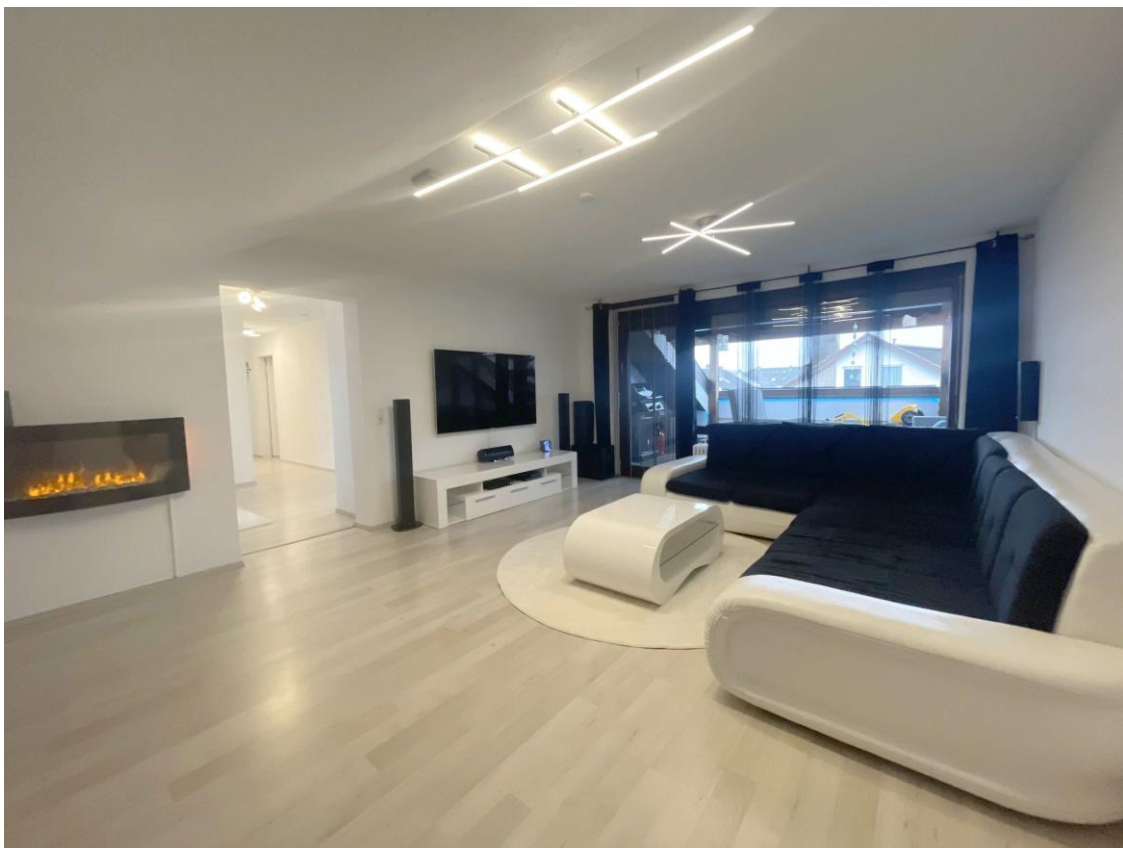




# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

EXPOSÉ IMMOBILIE in Teningen



Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden. Mit unserem Team aus mehr als 30 Experten, beraten wir unsere Kunden seit mehr als 35 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter: [www.suedcuranz.de/immobilien\\_kaufen](http://www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen)

# 3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses in Teningen mit Loggia und Stellplatz



## Eckdaten

Zimmer:	3,5
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.:	80
Etage:	3 / Dachgeschoss
Bezug:	Nach Vereinbarung
Zustand:	2019 Neu renoviert
Heizungsart:	Heizöl
Baujahr / modernisiert:	1973 / 2019
Endenergiebedarf: kWh/(m <sup>2</sup> *a)	118

**Kaufpreis** 299.000,--

Inkl. neuwertiger Einbauküche mit Bosch-Geräten im Wert von ca. 10.000,-- €  
inkl. 1 Stellplatz Im Wert von ca. 10.000,-- €

zzgl. 2,975 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

## Ansprechpartner

Suzanne Flock

Tel.:  
07668 99510 – 40

E-Mail:  
[immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)

Mehr unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

**Wir freuen uns auf Sie!**

# 3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses in Teningen mit Loggia und Stellplatz

## Objektbeschreibung

### Die Dachgeschoßwohnung mit dem besonderen Extra!

Diese gut geschnittene Wohnung im Dachgeschoss eines Dreifamilienhauses ist ideal für eine kleine Familie, einen Single mit Anspruch auf Wohnkomfort oder einfach alle zum „Wohnfühlen“.

Sie hat dreieinhalb Zimmer, verteilt auf ca. 80 qm Wohnfläche. Rechts geht es über die großzügige Diele in das gut 20 qm große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Loggia – die im Sommer sicherlich Ihr weiteres Sonnen-Zimmer wird! Von hier aus haben Sie auch einen schönen Blick über Teningen.

Das Wohnhaus wird professionell verwaltet und von den Eigentümern sehr gepflegt. Im Jahr 2019 wurde das komplette Dach neu eingedeckt und mit einer Dämmung versehen. Ebenso wurde die Heizungsanlage erneuert.

Der bisherige Eigentümer hat das Bad und auch die Böden und Wände niveauvoll renoviert. Für das Bad haben Sie sogar noch 5 Jahre Garantie! Die nahezu neue Einbauküche mit den hochwertigen Bosch-Geräten im Wert von ca. 10.000 € ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten wie ein Stellplatz, der mit 10.000 € dotiert ist.

Der Gemeinschaftsgarten, lädt zum Spielen und verweilen ein und ist ein großer Pluspunkt für groß und klein.

Alles in allem ein fairer Preis für diese schöne Wohnung !

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**



- Flexible Raumaufteilung
- Schick saniert
- Hell und gemütlich

# 3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses in Teningen mit Loggia und Stellplatz



## Lage

Teningen ist umgeben von Wäldern und Weinbergen und liegt nahe der Stadt Emmendingen rund 20 km nördlich von Freiburg im Breisgau. Historisch ist die Burg Landeck, das Wahrzeichen der Stadt und auch die mittelalterliche Kirche. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in nächster Umgebung.



10 Min.

Teningen hat mehrere Kindergärten, darunter einen Natur- und Waldkindergarten, es gibt Kinderbetreuung und eine Grundschule. Zum Gymnasium führen kurze Wege entweder ins benachbarte Emmendingen oder nach Kenzingen. Auch eine Seniorenwohnanlage befindet sich in Ortskernlage. Der Bahnhof ist in 5 Gehminuten erreichbar. Von dort ist man in ca. 20 Min in Freiburg. Die Stadt Emmendingen ist nur einen Katzensprung entfernt. Verkehrsgünstig ist auch der nahe Anschluss an die Autobahn A5. Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten das Schwimmbad, drei Badeseen und die Wander- und Fahrradwege in der Umgebung. Hier lässt es sich entspannt leben.



5 Min.



2 Min.

## Ausstattung

- Böden mit Laminat und Fliesen belegt
- Öl-Zentralheizung aus 2015
- doppelt verglaste Holz-Fenster mit Außen-Jalousien
- neuwertige, weiße Velux Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Velux Innen-Plissees
- Moderne, neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Bosch
- Frisch renoviertes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- eigene, überdachte und nach Süd/Westen ausgerichtete Loggia
- eigener Kelleranteil
- eigener Kfz-Stellplatz
- Gemeinschaftsgarten



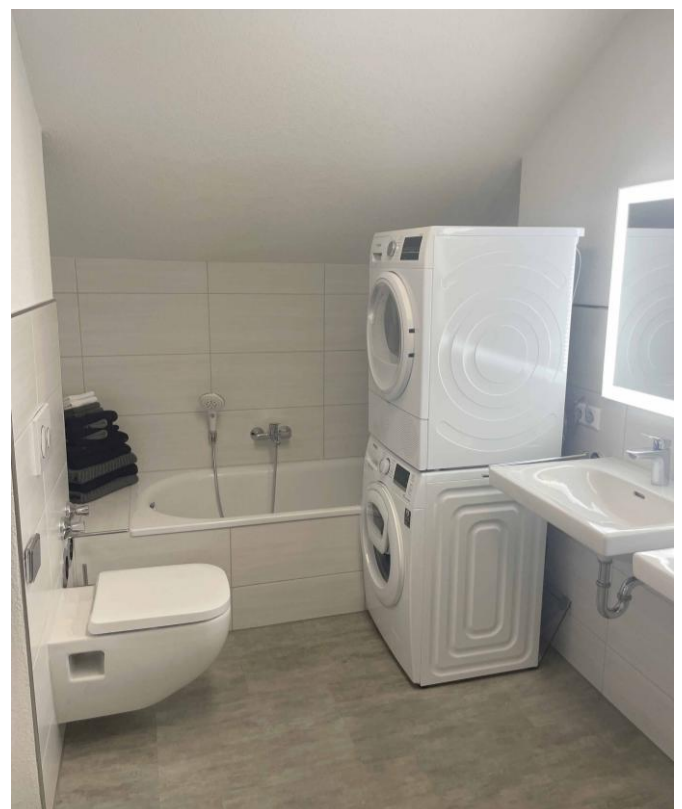
60 Min.



3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses  
in Teningen mit Loggia und Stellplatz  
**Küche und Bad**

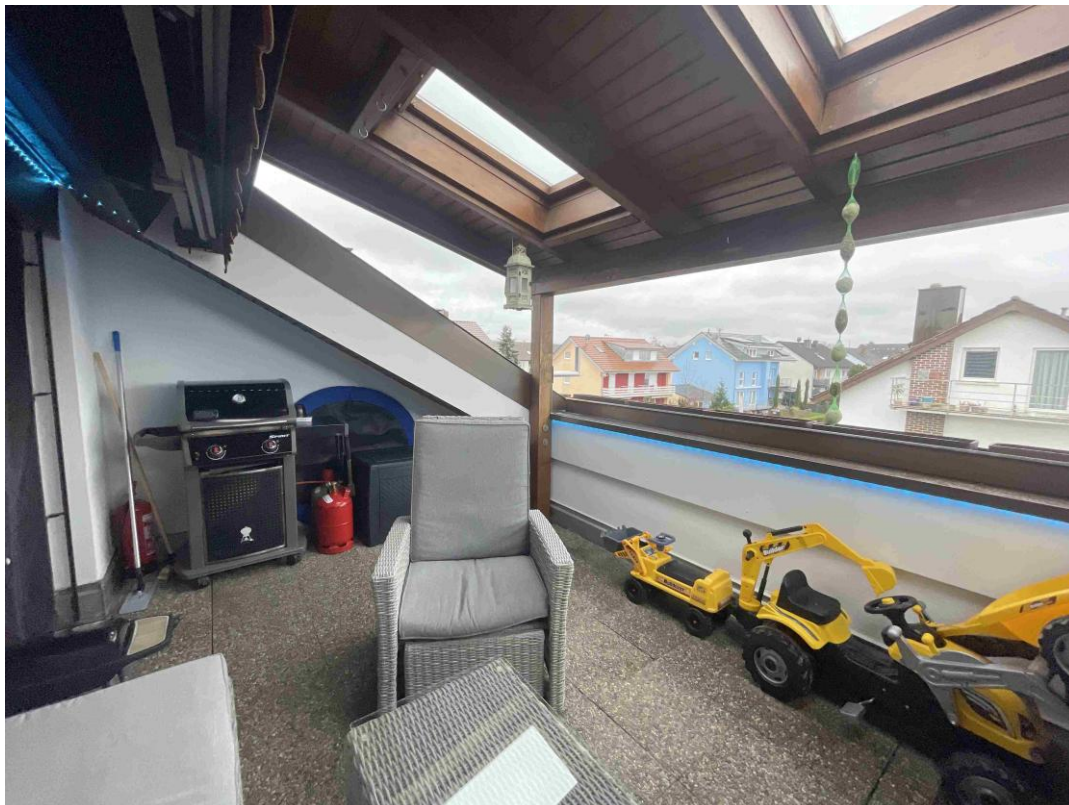


- Große moderne Einbauküche
- Großzügiges Bad mit ..
- Dusche und Badewanne
- Gemeinschaftsgarten



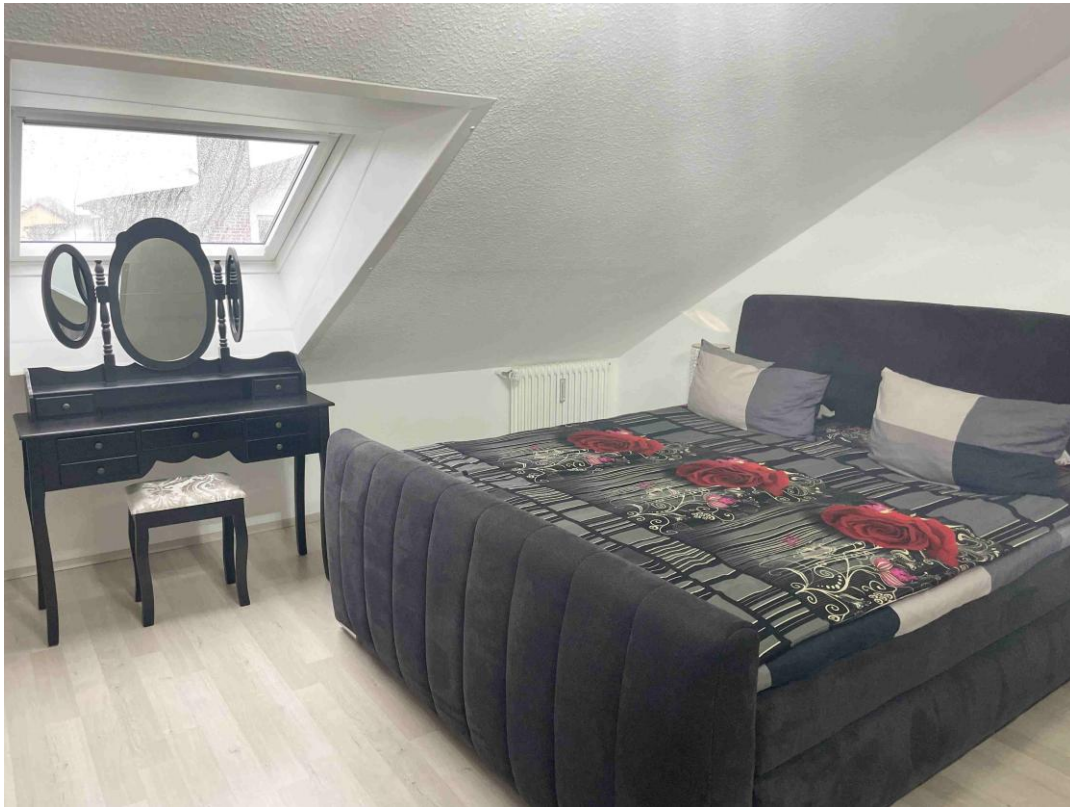
3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses  
in Teningen mit Loggia und Stellplatz

## Dachloggia





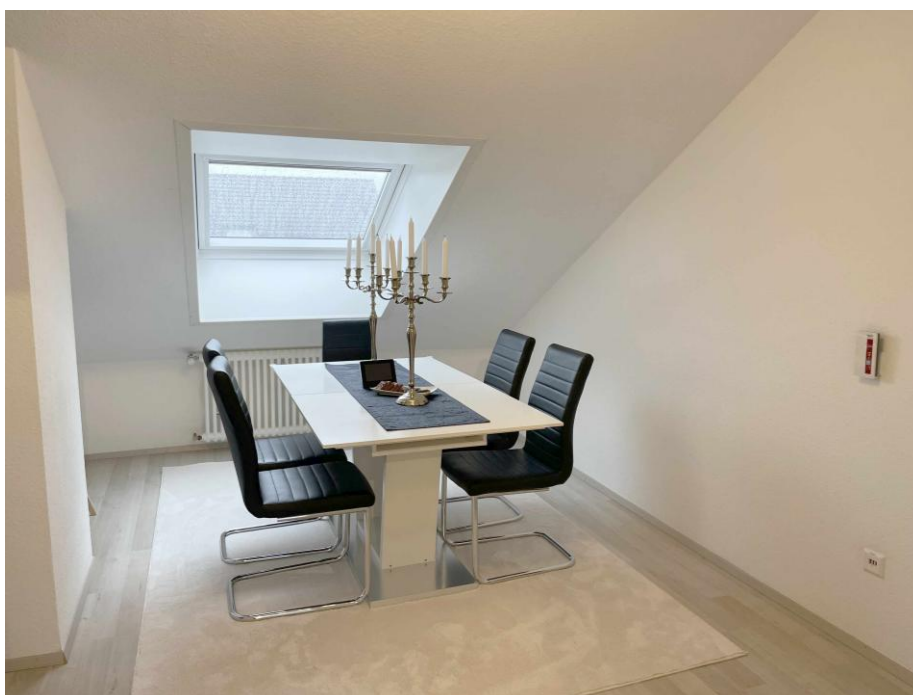
3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses  
in Teningen mit Loggia und Stellplatz  
**Schlafzimmer**



3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses  
in Teningen mit Loggia und Stellplatz  
**Zimmer**



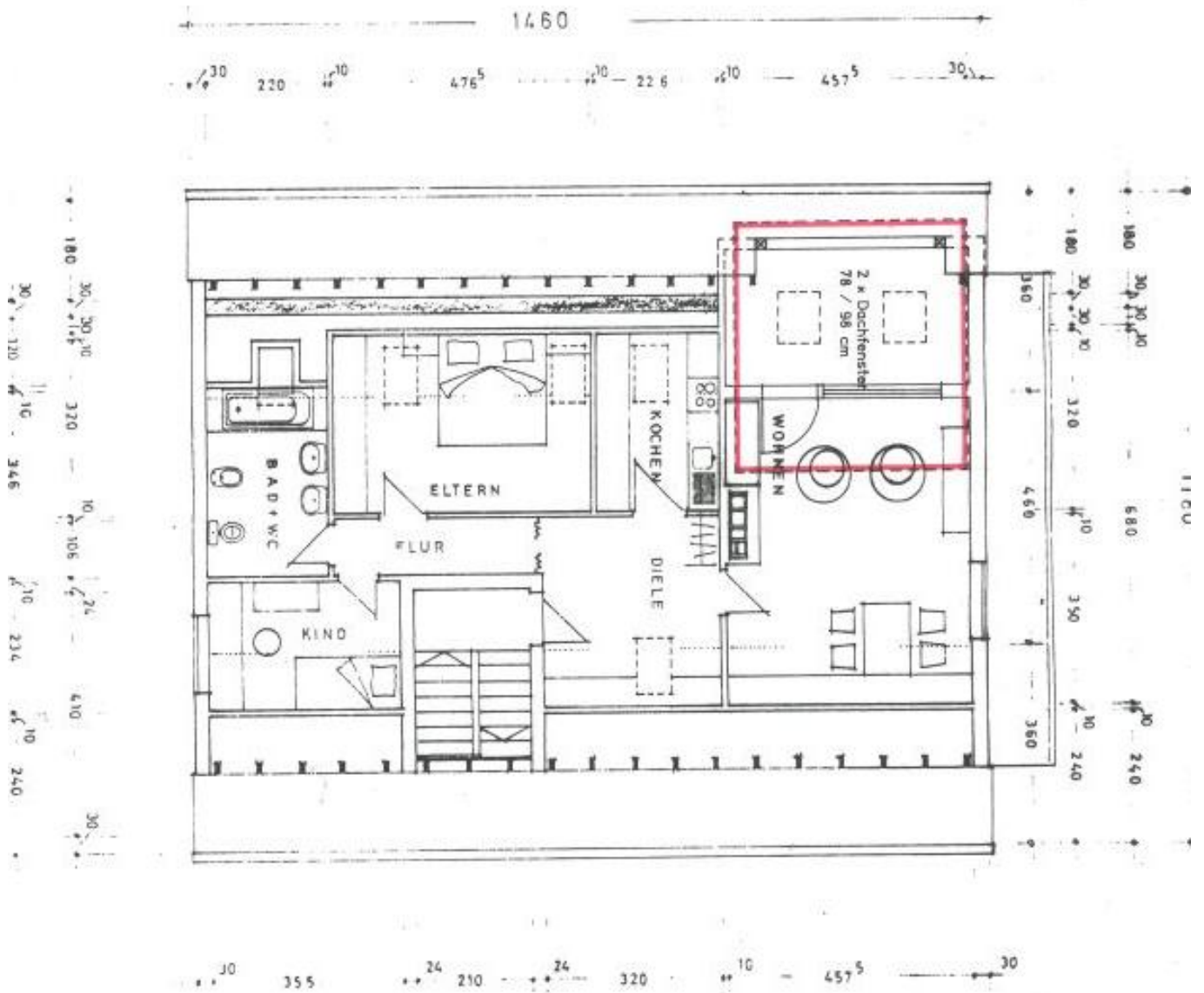
**Kinder- / Arbeitszimmer**



**Esszimmer ( ½ Zimmer)**

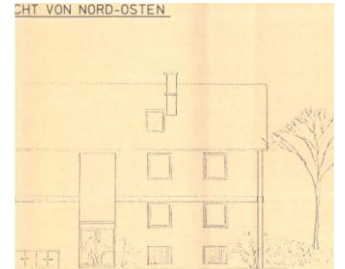
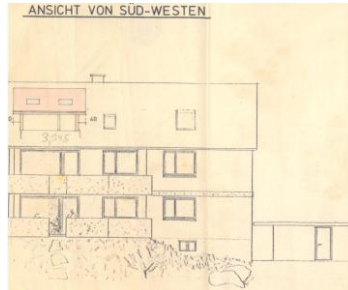


3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses  
in Teningen mit Loggia und Stellplatz  
**Wohnung - Grundriss**



**Grundriss Dachgeschoß**

3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses  
in Teningen mit Loggia und Stellplatz  
**Ansichten**





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

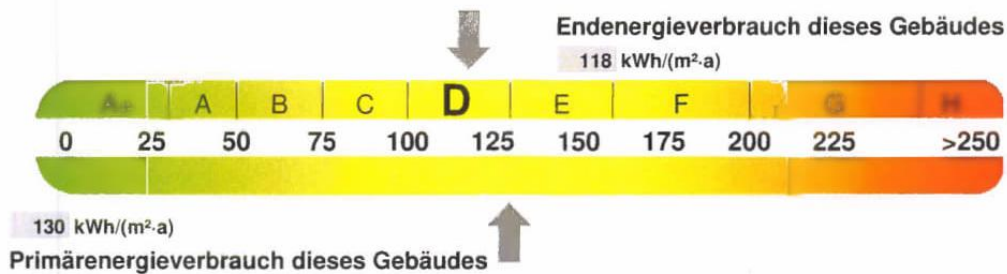
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2018-001975063

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



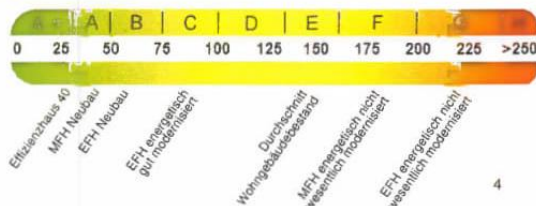
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.06.2014	31.05.2015	Heizöl EL	1,1	39650	9824	29826	1,22
01.06.2015	31.05.2016	Heizöl EL	1,1	42920	9824	33096	1,23
01.06.2016	31.05.2017	Heizöl EL	1,1	44940	9824	35116	1,15

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nz}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



3,5 Zi-ETW im DG eines 3-Familienhauses  
in Teningen mit Loggia und Stellplatz



## Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadensersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposé's.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision wird zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Diese beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für Käufer und Verkäufer je **2,975 %** inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter [www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadensersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von **2,975 %** inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

## Widerruf

### Erklärung zum Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und muss in Textform erfolgen (z.B. per Fax, E-Mail oder Brief). Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an:

Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Telefon: 07668 99510-40  
Telefax: 07668 99510-10  
E-Mail: [immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH  
IMMOBILIEN VERKAUFEN.

1



Immobilie  
sichten

2



Wertermittlung

3



Aufbereitung der  
Dokumente

4



Immobilie  
online stellen

5



Besichtigungen

6



Verkauf & Notar

Ihr Südcuranz-Team

[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)



Finanz AG





# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

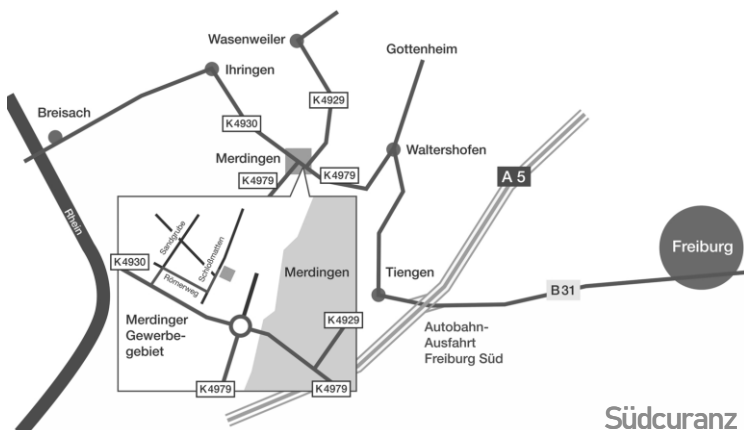


WIR FREUEN  
UNS AUF SIE!

Suzanne Flock  
Immobilienmaklerin



Mehr Immobilien unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)



Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40  
Fax: 07668 99510-10  
E-Mail: [immo@suedcuranz.de](mailto:immo@suedcuranz.de)