



## Gehoben wohnen in schöner Hanglage!



Ihr Ansprechpartner



Andrea Lucke

### Allgemein:

Objektnr. extern:	Krn10976	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Haus (Einfamilienhaus)
Ort:	79331 Teningen	Verfügbar ab:	Nach Absprache
Wohnfläche:	263,56 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche:	1.212,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	6,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Modernisiert
Ausstattungskategorie:	Gehoben	Provision:	3,57% inkl. 19 % Mwst.

### Preise:

Kaufpreis:	990.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	3,57% inkl. 19 % Mwst.		



## **Energiepass:**

<b>Art des Ausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2035-07-23
<b>Baujahr:</b>	1979	<b>Befeuerung:</b>	Solar, Luftwp
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Endenergiebedarf:</b>	34.56 kWh/m <sup>2</sup> /a

## **Ansprechpartner:**

<b>Name:</b>	Andrea Lucke	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	lucke@kern-immobilien.de		

## **Infrastruktur:**

## **Objektbeschreibung:**

KOMMEN SIE HEREIN UND ATMEN SIE AUF!

Dieses Architektenhaus bietet Ihnen genau den Freiraum, welchen Sie sich schon immer gewünscht haben. Freiraum, geschaffen durch ein einzigartiges, offenes Galerie-Konzept. Offen, hell, modern - einfach absolut außergewöhnlich!

Insgesamt sechs Zimmer (mit Potenzial für ein siebtes) verteilen sich auf den Galerie-Ebenen mit einer reinen Wohnfläche von gut 260 m<sup>2</sup>. Und mit dabei ist eine gemütliche Einliegerwohnung mit Zugang sowohl von außen als auch vom Innenbereich. Eine weitere Beschreibung wird diesem Haus wahrscheinlich nicht gerecht - am besten vor Ort "hineinfühlen"!

Weitere Hingucker wie der große Grün-Bereich in leichter Hanglage, die verschiedenen Terrassenflächen, der große Balkon oder die Doppel-Garage mit kleinem Weinkeller warten ebenfalls darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Ist das Ihr Traumhaus?

Rufen Sie uns an - wir besprechen gerne alles Weitere persönlich mit Ihnen.

## **Lage:**

AM ORTSRAND IN RUHIGER HANGLAGE!

Teningen-Heimbach - 1.100 Einwohner (ohne Landeck)

Im Herzen der Vorbergzone liegt Heimbach, ein gewachsener Ort mit einer rund 1200-jährigen Geschichte. An den Hängen und in den Talsohlen werden landwirtschaftliche Produkte und Wein produziert. Wälder reichen von den Bergkuppen weit ins Tal herunter. In den Wäldern liegen als Kultur- und Naturdenkmal geschützte und sehenswerte Steinbrüche. Heimbach ist ein Teilort der Gemeinde Teningen.

Verbindungen:

Der Ort liegt 5,5 km von Teningen entfernt. Zwei Buslinien führen in die Richtungen Malterdingen und Köndringen/Teningen/Endingen.

Am Ort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Die Güter des täglichen Bedarfs sind in den Nachbarorten erhältlich. Die medizinische Versorgung wird über den Kernort Teningen und über den nahegelegenen Ortsteil Köndringen sichergestellt.

(weitere Infos: [www.teningen.de](http://www.teningen.de))

## Ausstattung:

HOCHWERTIG UND GEPFLEGT!

- Fußböden mit schönem Granit belegt
- Wärmepumpen-Zentralheizung aus 2022 mit Solartechnik, Fußboden-Heizung
- Kachelofen
- Bad 1 in der Hauptwohnung mit einem im Boden eingelassenen Badebereich, Dusche, Waschbecken in Übergröße sowie Fenster
- Bad 2 in der Einliegerwohnung mit großer Dusche
- Gäste-WC mit Fenster
- Klimaanlage, Alarmanlage
- Photovoltaik-Anlage
- dreifach verglaste Mahagoniholz-Fenster mit Außen-Rollläden
- viel Terrassen-Fläche und ein großer Balkon mit elektrischer Markise
- Doppel-Garage mit zwei elektrischen Toren und kleinem Weinkeller

Auf Wunsch zur Übernahme

- hochwertige Einbauküche (Neupreis 40.000 €)
- Außen-Whirlpool, Jacuzzi (Neupreis 15.000 €)
- Wein-Klimaschränke (Neupreis 15.000 €)

## Sonstiges:

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wir helfen Ihnen bei der Suche: [www.kern-immobilien.de/login](http://www.kern-immobilien.de/login)

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:

[www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte)

## Bilder

BLICK VON DER GALERIE!



WOHNBEREICH!



KÜCHE!



BADEZIMMER!



ZIMMER!



ZIMMER!



SCHLAFZIMMER!



BALKON!



BALKON!



SEITENANSICHT!



AUßenansicht!



ANSICHT VON OBEN!



DIE UMGEBUNG!



UNTERGESCHOSS!



OBERGESCHOSS!



DACHGESCHOSS!

