

Idyllisch Wohnen „ü60“ in Stegen im Dreisamtal bei Freiburg



Unverbindliche Visualisierung

Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuehler-immobilien.de

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



Tel 0761 553238
Fax 0761 552250
info@druebuehler-immobilien.de

Stegen

Auf der Sonnenseite des Dreisamtal liegt die Gemeinde Stegen. Mit den Ortsteilen Eschbach und Wittental reicht Stegen von **flachen Tallagen** bis hinauf in die **Waldkämme** des Südschwarzwaldes.

Stegen ist von einem **abwechslungsreichen Landschaftsbild** geprägt: Die Gemeinde im oberen Dreisamtal bestehend aus den Ortsteilen Eschbach und Wittental, reicht von den flachen, sanft ansteigenden Tallagen bis hinauf in die Waldkämme des Südschwarzwalds. Von hier aus kann man beim Spaziergehen die Sonne genießen, die hier am längsten ins Tal scheint.

In Stegen gibt es vieles, was es zum **Leben und Genießen** braucht: einen Wochenmarkt, Cafés, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und übers Jahr verteilt diverse Veranstaltungen, die von engagierten ortsansässigen Vereinen organisiert werden.

Besondere Sehenswürdigkeiten sind die Pfarrkirche in Stegens Ortsteil Eschbach, eine der schönsten Barockkirchen im Dreisamtal, die Schlangenkapelle im Wittental sowie das Schloss Weiler aus dem Jahre 1663. Wandern, Radfahren, Familienurlaub oder einfach nur erholen und Kraft in der herrlichen Natur tanken - in Stegen sind Sie genau richtig!

Die Lage

In absolut ruhiger Wohnlage, am Ende eines Wendehammers, abseits jeglichen Durchgangsverkehrs, **Im Stockacker**, entsteht ein eindrucksvolles Wohnhaus mit 13 Wohnungen, vom 2-Zimmer Studio bis zur großzügigen 3-Zimmer-Attikawohnung. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, die Duschen sind bodeneben gefliest. Jeder Wohnung ist im Untergeschoß ein PKW- Stellplatz zugeordnet. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Das Wohnhaus richtet sich an Senioren „**ü 60**“, die unbeschwert **und** komfortabel in schöner Umgebung wohnen wollen, aber ggf. auf eine Betreuung durch die im EG untergebrachte Tagespflege nicht verzichten wollen.

Umgebungsimpressionen Wohnen „ü 60“ in Stegen,



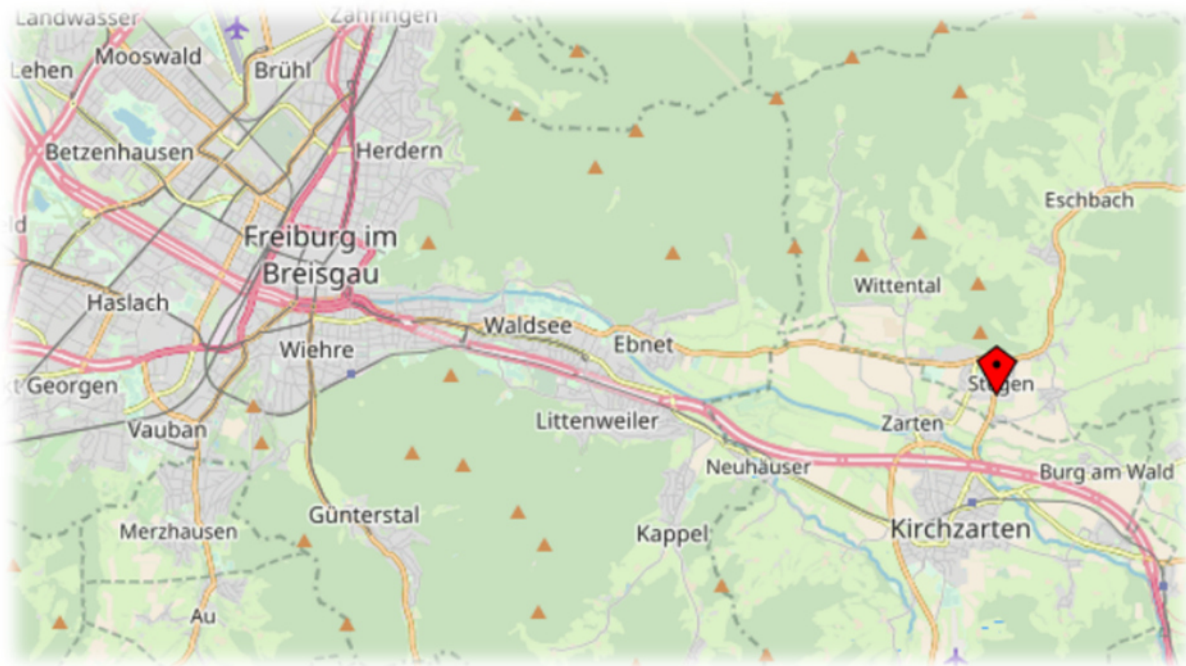
Stockacker



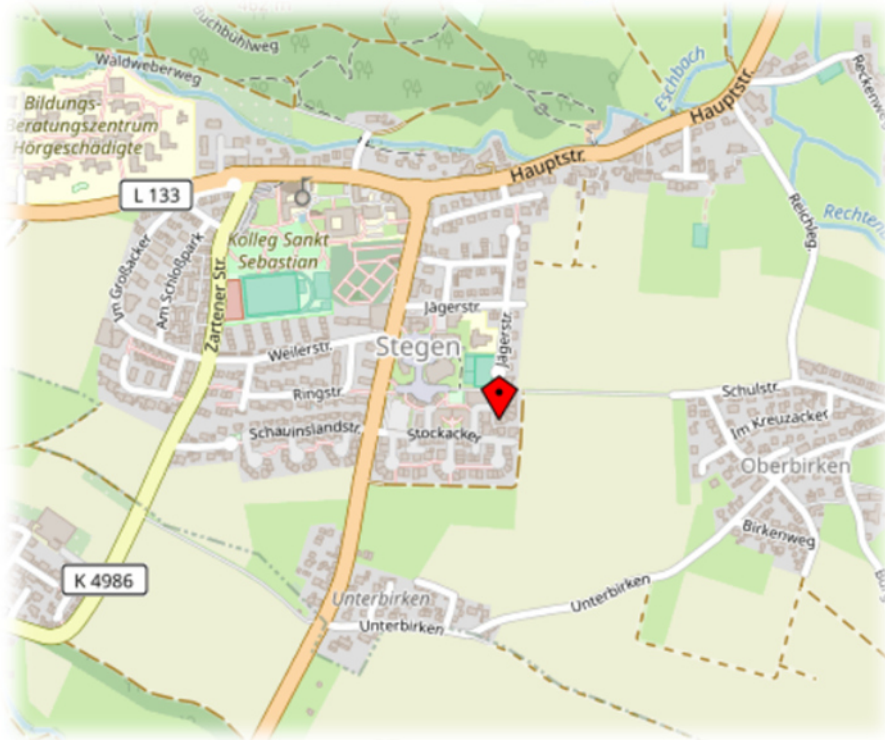


Aussicht Wohnung 104 nach Süden

Lage zu Freiburg:



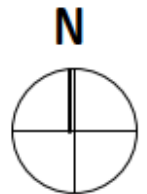
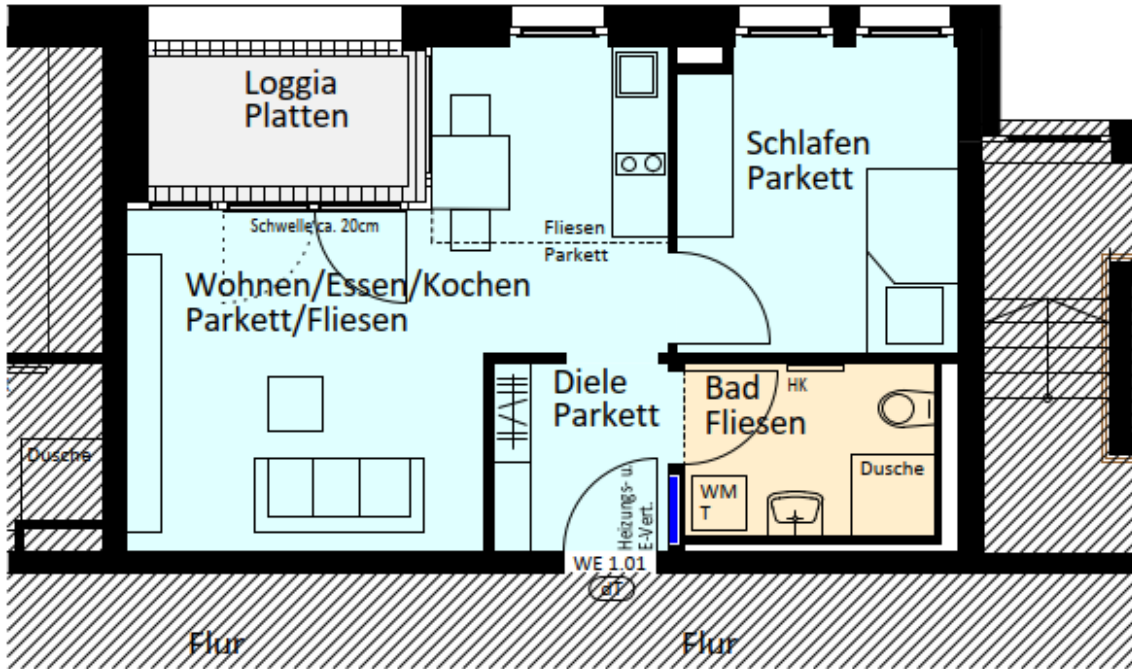
Die Lage in Stegen:



Kartengrundlage: ©OpenStreetMap

Die Grundrisse:

1.Obergeschoß Wohnung Nr. : 1.01



Haus 1

Übersicht 1.OG

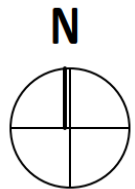
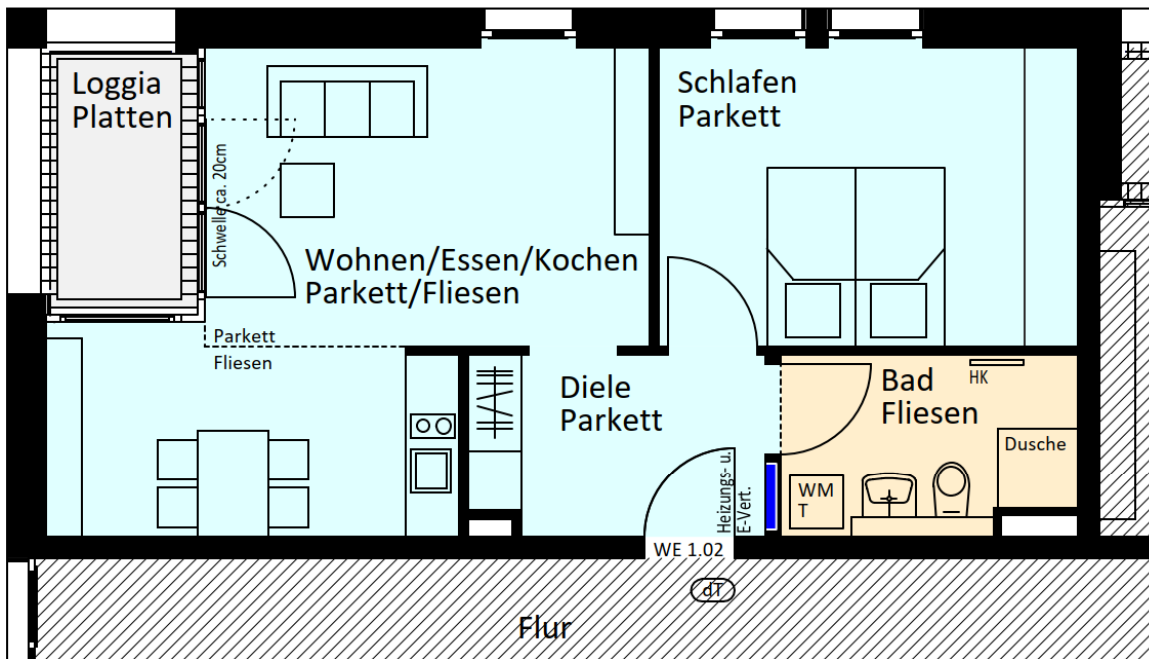


1.OG Wohnung 1.01

Raum	Wohnfläche	
Diele	ca.	3,87 m ²
Schlafen	ca.	10,01 m ²
Wohnen/Kochen	ca.	22,11 m ²
Bad	ca.	5,17 m ²
Loggia 1/2	ca.	2,51 m ²
1.OG W_1.01	ca.	43,67 m²

Lage der Wohnung im Haus

Grundriss Wohnung Nr.: 1.02



Haus 1

Übersicht 1.OG

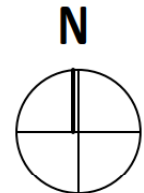
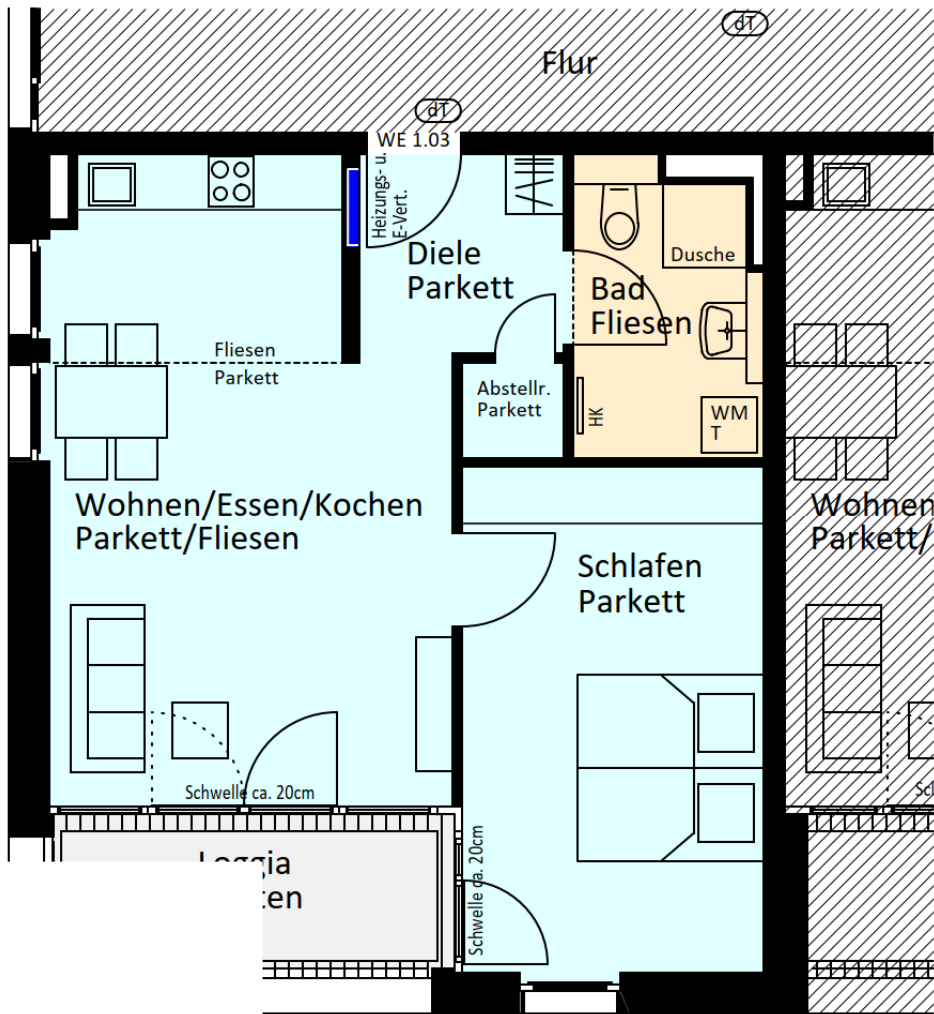


1.OG Wohnung 1.02

Raum	Wohnfläche	
Diele	ca.	6,65 m ²
Schlafen	ca.	15,71 m ²
Wohnen/Kochen	ca.	27,04 m ²
Bad	ca.	6,49 m ²
Loggia 1/2	ca.	2,46 m ²
1.OG W_1.02	ca.	58,35 m²

Lage der Wohnung im Haus

Grundriss Wohnung Nr. 1.03



1.OG Wohnung 1.03

Raum	Wohnfläche
Diele	ca. 4,71 m ²
Schlafen	ca. 17,58 m ²
Abst.	ca. 1,13 m ²
Wohnen/Kochen	ca. 27,58 m ²
Bad	ca. 6,13 m ²
Loggia 1/2	ca. 3,59 m ²
1.OG W_1.03	ca. 60,72 m²

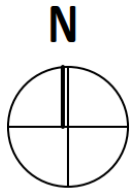
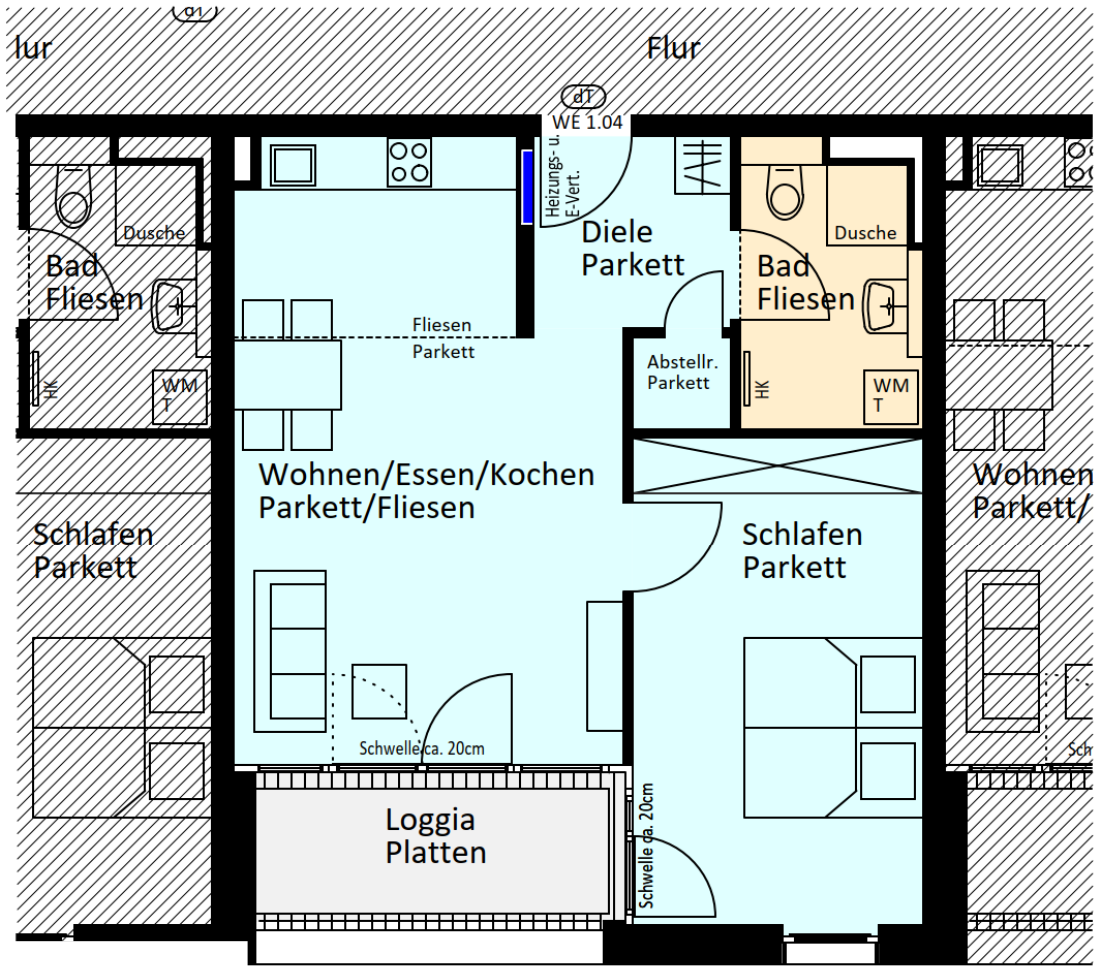
Haus 1

Übersicht 1.OG



Lage der Wohnung im Haus

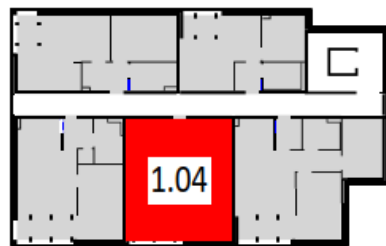
Grundriss Wohnung Nr. 1.04



1.OG Wohnung 1.04

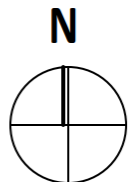
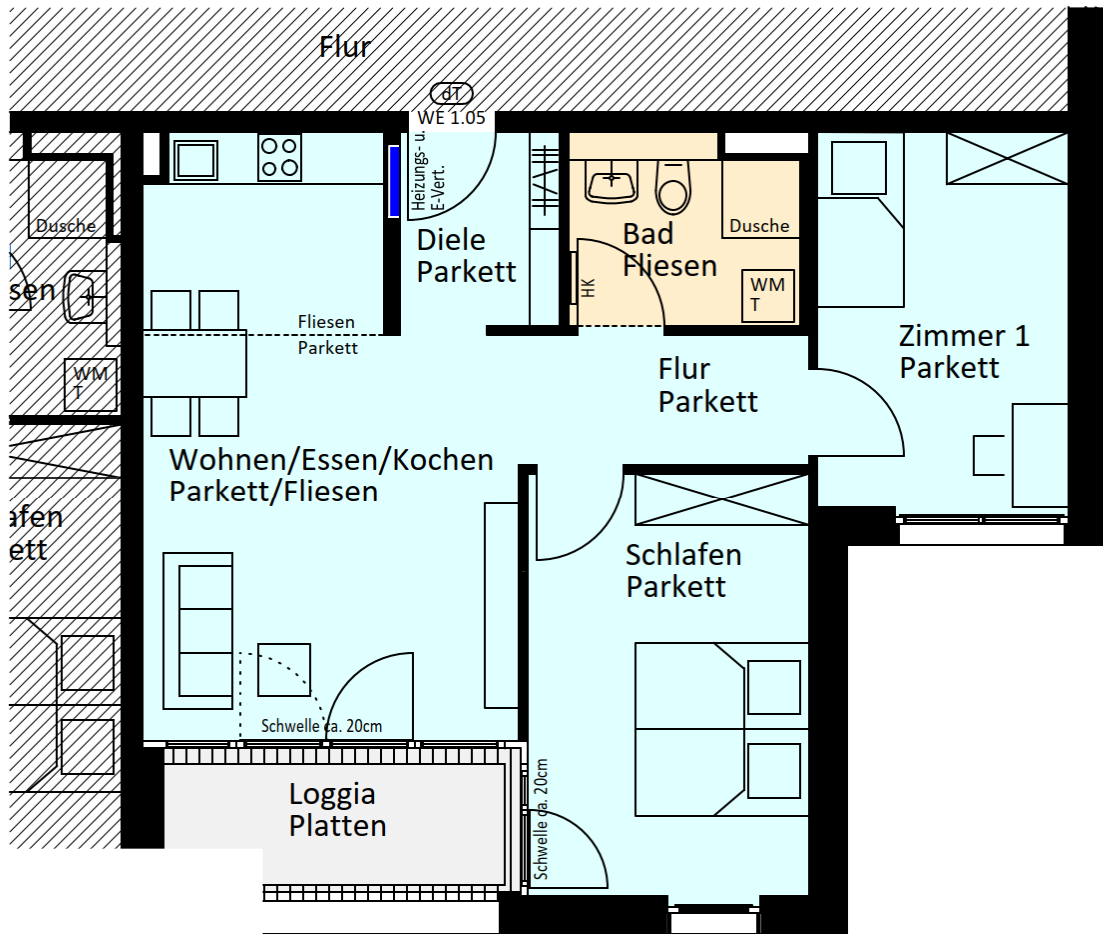
Raum	Wohnfläche	
Diele	ca.	4,71 m ²
Schlafen	ca.	17,58 m ²
Abst.	ca.	1,13 m ²
Wohnen/Kochen	ca.	27,64 m ²
Bad	ca.	6,13 m ²
Loggia 1/2	ca.	3,43 m ²
1.OG W_1.04	ca.	60,62 m²

Übersicht 1.OG



Lage der Wohnung im Haus

Grundriss Wohnung Nr. 1.05



Haus 1



Übersicht 1.OG

1.OG Wohnung 1.05

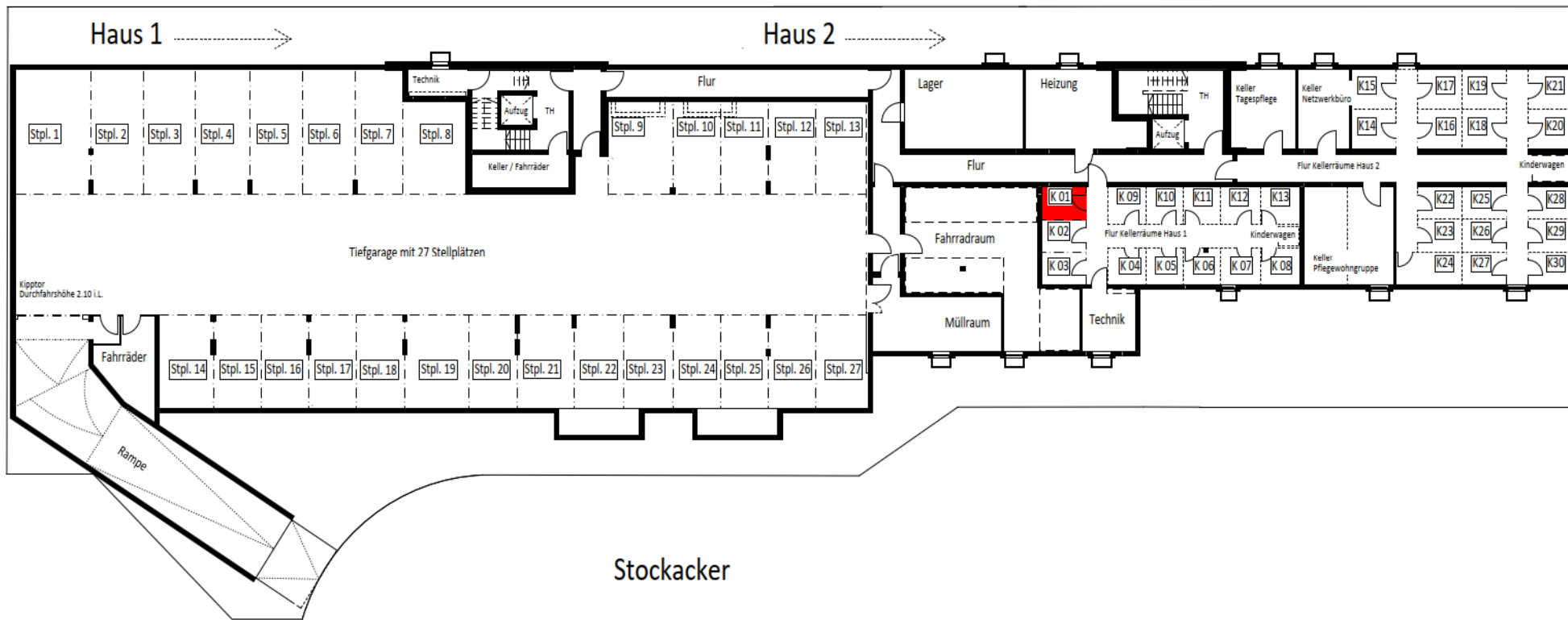
Raum	Wohnfläche
Diele	ca. 4,12 m ²
Schlafen	ca. 15,74 m ²
Zimmer 1	ca. 12,51 m ²
Flur	ca. 5,03 m ²
Wohnen/Kochen	ca. 26,67 m ²
Bad	ca. 5,67 m ²
Loggia 1/2	ca. 3,43 m ²
1.OG W_1.05	ca. 73,17 m²

Lage der Wohnung im Haus

Untergeschoss – Tiefgarage und Kellerplan:

Schulstrasse

Schulstrasse



Preisliste:

WE Nr.:	Etage:	Anz.Zimmer:	Größe:	Kaufpreis:
1.01 reserviert	1. OG	2	43,67m ²	288.500 €,
1.02 reserviert	1. OG	2	58,35m ²	388.500 €
1.03	1. OG	2	60,72m ²	398.500 €
1.04	1. OG	2	60,62m ²	396.500 €

zzgl. TG – Stellplatz 29.500 €

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Vorschau 2

(Ausweis nach DIN EN 15603)

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 1,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

65,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

14,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Endenergiebedarf	ist-Wert	14,1 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	47,8 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle	ist-Wert	0,28 kWh/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,52 kWh/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)				<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 69 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
65,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Photovoltaik	100,0 %	200,0 %
Solarthermie	100,0 %	200,0 %
Summe	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfsverfäher der Bauteilspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ Einfamilienhaus, MFH, Mehrfamilienhaus

Hilfswort: Schöner AD, Energieberater 10199 30 11.8

Energieausweis