

# Ruhig Wohnen in Stegen

2-Zi-Wohnung Nr. 102 mit Loggia,  
Küchenzeile, Tiefgaragenstellplatz Nr. 2



Unverbindliche Visualisierung

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

**Dr. Bühler**  
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg  
Okenstraße 31  
[www.druebuehler-immobilien.de](http://www.druebuehler-immobilien.de)

Tel 0761 553238  
Fax 0761 552250  
[info@druebuehler-immobilien.de](mailto: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.

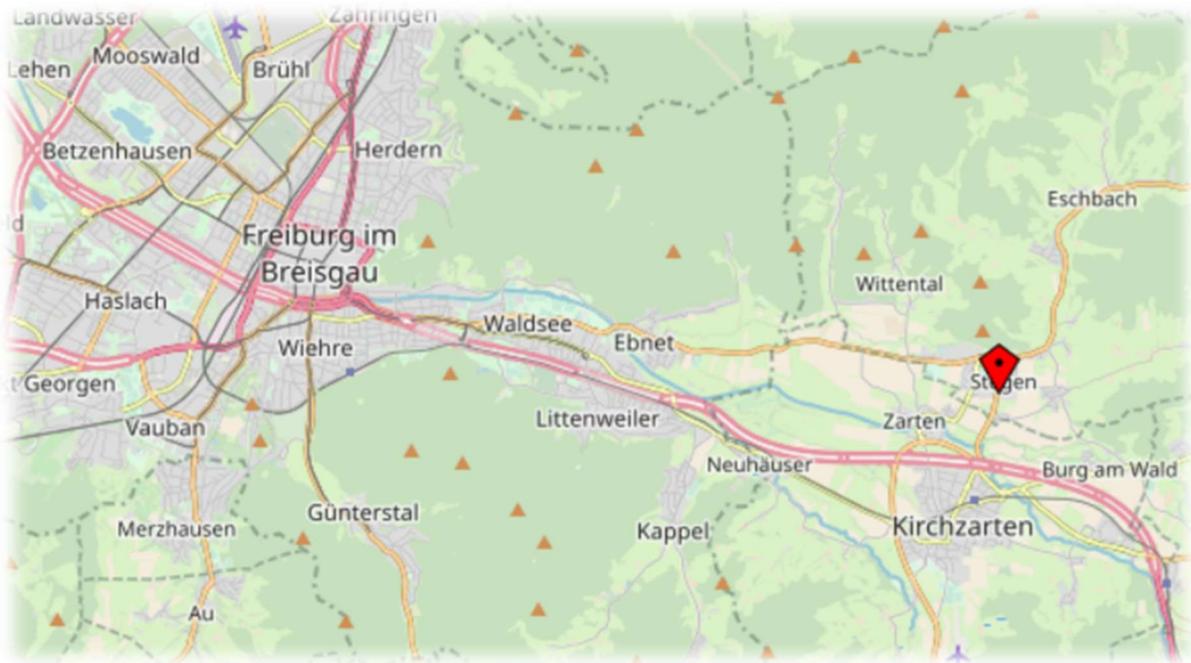
**Besondere Sehenswürdigkeiten** sind die Pfarrkirche in Stegens Ortsteil Eschbach, eine der schönsten Barockkirchen im Dreisamtal, die Schlangenkapelle im Wittental sowie das Schloss Weiler aus dem Jahre 1663. Wandern, Radfahren, Familienurlaub oder einfach nur erholen und Kraft in der herrlichen Natur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

## Mietangebot

**2 Zimmer Wohnung Nr. 102, ca. 58,35 m<sup>2</sup> mit Loggia, Küchenzeile  
sowie Tiefgaragenstellplatz, Schulstraße 23**

<u>Mietbeginn:</u>	<u>nach Absprache</u>	
Kaltmiete p.M.	€	930,--
Küchenzeile	€	50,--
Nebenkostenvorauszahlung p. M.	€	180,--
Tiefgaragenstellplatz Nr. 2	€	70,--
<u>Gesamtmiete p. M.</u>	<u>€</u>	<u>1.230,--</u>
Kautions = 2 MM-Kaltmieten	€	2.100,--

## Lage zu Freiburg:

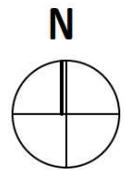
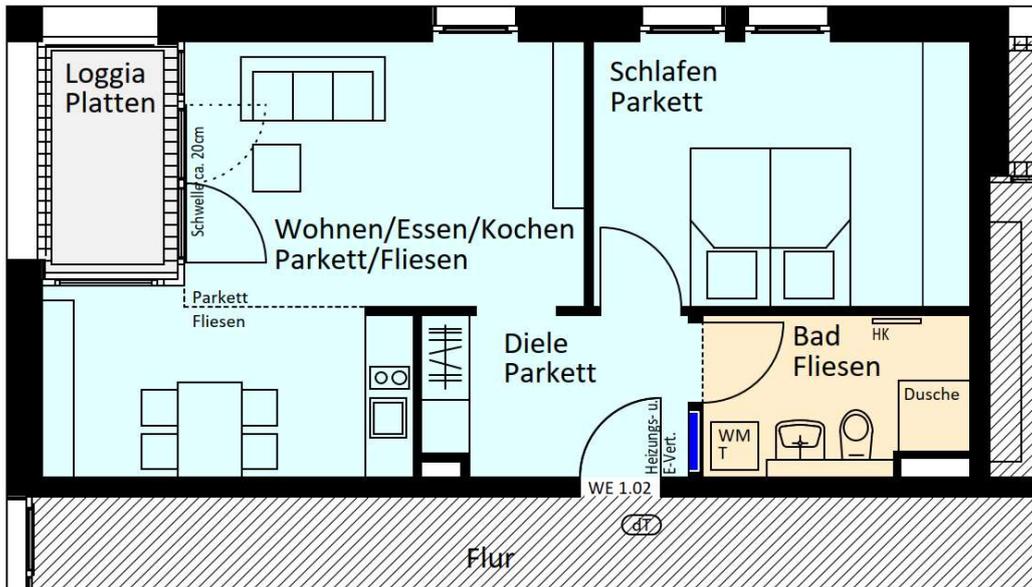


## Die Lage in Stegen:



Kartengrundlage: ©OpenStreetMap

# Wohnung Nr.102



Haus 1

Übersicht 1.OG



## 1.OG Wohnung 1.02

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

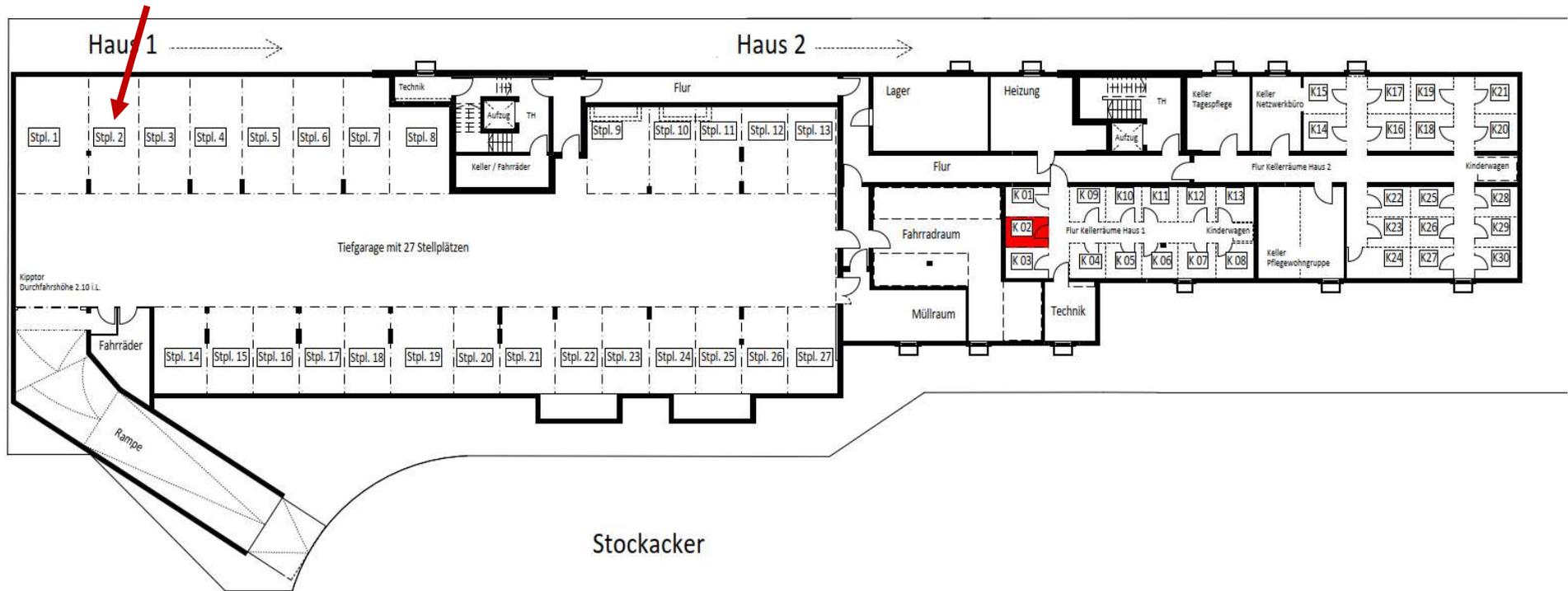
Beispielhafte Küchenzeile:



# Untergeschoss Tiefgaragenplan

Schulstrasse

Schulstrasse



# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

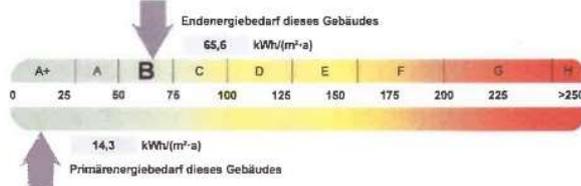
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 1,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Endenergiebedarf

Ist-Wert 14,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 47,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert 0,28 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,52 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sanftmediterrane Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-8 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

65,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

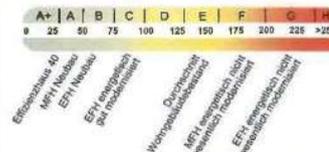
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Feste Biomasse	100,0 %	200,0 %
	%	%
<b>Summe:</b>	<b>100,0 %</b>	<b>200,0 %</b>

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>



### 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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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