

Barrierefreie Wohnungen gefördert durch die L-Bank Baden-Württemberg



Unverbindliche Visualisierung

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

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuehler-immobilien.de

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 mit Bezugsfertigkeit Ende 2024 ein eindrucksvolles Wohnhaus mit 17 geförderten Wohnungen, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 953 m². Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, die Duschen sind bodeneben gefliest. Jeder Wohnung ist im Untergeschoß ein PKW- Stellplatz zugeordnet. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Im Erdgeschoß befindet eine Tagespflege.

Die Wohnungen können an Bewohner mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Für 3 Wohnungen hat die Gemeinde Stegen das Nutzungsrecht. Die Wohnungen werden gefördert von der L-Bank Baden-Württemberg.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Vermietung

Der Kaufpreis

Der Kaufpreis der Wohnungen beträgt	€ 5.077.000
Kaufpreis 14 Tiefgaragenplätze á € 28.500	€ 399.000
<u>Kaufpreis 3 Aussenstellplätze</u>	<u>€ 24.000</u>
Gesamtkaufpreis	€ 5.500.000

Die Förderung-der Zuschuß

Zuschuß L-Bank	€ 3.200.000
----------------	-------------

Unter Berücksichtigung des Zuschusses beträgt der Kaufpreis somit nur noch

€ 2.300.000,

dies entspricht einem m ² Preis in Höhe von ca.	€ 1.980
--	---------

Die Miete

Für die Wohnungen kann von einer Miete in Höhe von € 8,70/m² ausgegangen werden, (bei einer ortsüblichen Miete von € 14,50/m² abzgl. 40% = € 8,70/m²). Ein Teil der Wohnungen wird von der Gemeinde Stegen angemietet

somit	€ 99.451
Miete 14 TG-Stellplätze á € 60	€ 10.080
<u>Miete 3 Stellplätze im Freien á € 30</u>	<u>€ 1.440</u>
Mögliche Gesamtmiete somit	€ 110.971

Es kann sich somit eine Mietrendite in Höhe von

ca. 5% ergeben

Stegen, Stockacker



Stockacker



Die Umgebung

