

# 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](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!

## 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 m<sup>2</sup>. 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>
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>€ 5.500.000</b>

## 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 <sup>2</sup> Preis in Höhe von ca.	€ 1.980
--	---------

## Die Miete

Für die Wohnungen kann von einer Miete in Höhe von € 8,70/m<sup>2</sup> ausgegangen werden, ( bei einer ortsüblichen Miete von € 14,50/m<sup>2</sup> abzgl. 40% = € 8,70/m<sup>2</sup>). 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>
<b>Mögliche Gesamtmiete somit</b>	<b>€ 110.971</b>

Es kann sich somit eine Mietrendite in Höhe von

ca. 5% ergeben

## Stegen, Stockacker



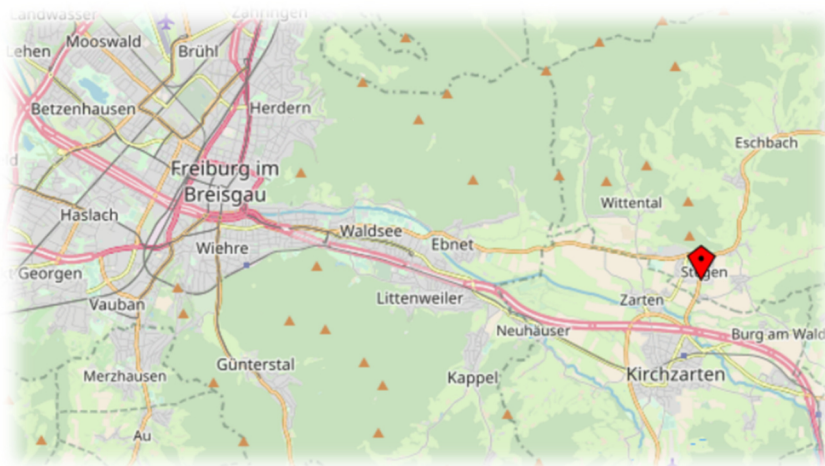
## Stockacker



## Die Umgebung



# Lage zu Freiburg:



# Ortsplan:



Kartengrundlage: ©openstreetmap

## ENERGIEAUSWEIS Für Wohngebäude

gemäß dem 89. BImV Gebäudeenergiegesetz (BImV) vom 8. August 2020

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorgebaut

Anzahl der Wohneinheiten: 2

---

**Energiebedarf**

Tabellewerte: 1,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente/m<sup>2</sup>/a

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

14,3 kWh/m<sup>2</sup>/a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Substanzwert 2021

Erneuerbare Energien  Erneuerbare Energien sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

Erneuerbare Energien  Erneuerbare Energien sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

Erneuerbare Energien  Erneuerbare Energien sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

Erneuerbare Energien  Erneuerbare Energien sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **14,3 kWh/m<sup>2</sup>/a**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs und Grundlast des BHK-Wärmerückgewinnungssystems

Art	Deckungsgrad	Erzeuger
Wärmepumpe	100,0	2013, N
Solarthermie	0,0	-
Solar	100,0	2013, N

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Art	Werte
Wärmepumpe	14,3
Solarthermie	0,0
Solar	14,3

---

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

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

1. Die Anforderungen sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

2. Die Anforderungen sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

3. Die Anforderungen sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

---

**Erklärungen zum Berechnungsverfahren**

Das Berechnungsverfahren ist im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

Die Anforderungen sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

Die Anforderungen sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.

Die Anforderungen sind im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen des Gebäudes berücksichtigt.