

Exklusives Wohnen in Traumlage Idylle im Dreisamtal

KfW Förderung möglich zu 1,03% Zins



Exklusives Wohnen in Traumlage

Das Wohn-Ensemble »Zarduna Gärten« steht für erstklassiges, nachhaltiges Wohnen gepaart mit hoher Lebensqualität. Es besteht aus 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils nur 7 bzw. 8 Eigentumswohnungen in anspruchsvoller Holzbauweise.

Haus C

*Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr
entsprechend den persönlichen Voraussetzungen

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuehler-immobilien.de

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

Zarten

In Zarten erwartet Sie ein ursprüngliches und zugleich modernes Umfeld – gut angebunden und nur ein Katzensprung von Freiburg entfernt. Viele Einwohnerinnen und Einwohner schätzen das hohe Bewusstsein für Regionalität und Nachhaltigkeit. Zarten ist nicht nur ein Ort für ein bewusstes Leben, sondern auch ein perfekter Ort des Zusammenlebens – für Jung und Alt.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Kirchzarten in wenigen Minuten erreichbar. Freiburg ist über die alte B31, die für den Autoverkehr gesperrt ist, problemlos mit dem Fahrrad zu erreichen.



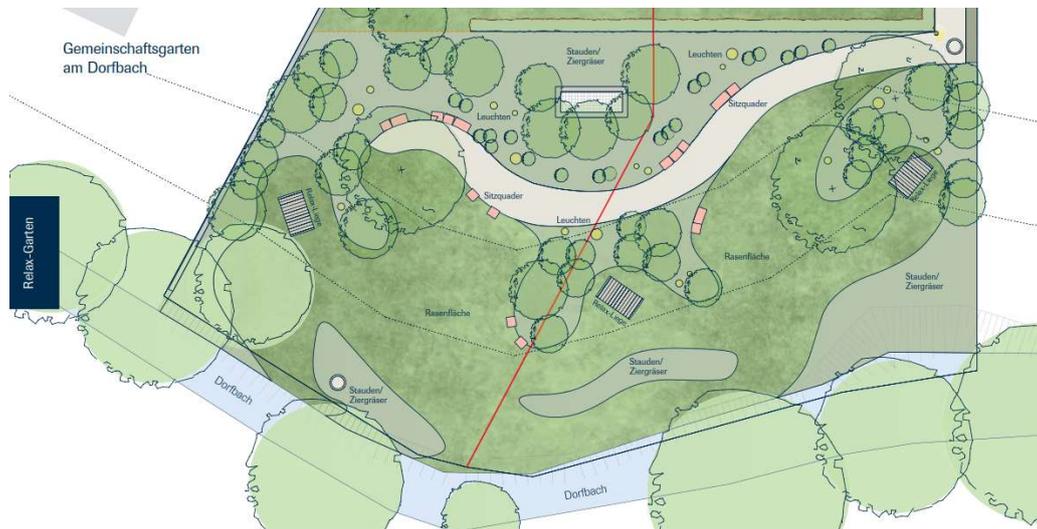
Wappen von der Gemeinde Zarten



Die Häuser

Das Wohn-Ensemble **Zarduna Gärten** steht für erstklassiges, nachhaltiges Wohnen gepaart mit hoher Lebensqualität. Es besteht aus 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils nur 7 bzw. 8 Eigentumswohnungen in anspruchsvoller Holzbauweise.

Zum Dorfbach entsteht ein großzügiger Relax Garten zum Verweilen.



Die Ausstattung

Zeitgemäße moderne Ausstattung, Parkett in allen Wohnräumen, Fußbodenheizung, Bodenfliesen aus Feinsteinzeug, stillvolle Sanitärausstattung und Armaturen, bodentiefe geflieste Duschen, elektrische Rollläden an allen Fenstern, großzügige Balkone und Privatgärten bei den Erdgeschosswohnungen. Aufzugsanlagen und Tiefgaragenstellplätze sind selbstverständlich. Individuelle Wünsche hinsichtlich der Ausstattung können berücksichtigt werden.



Häuser A und C (Strassenseite)

Die Förderung-die Finanzierung*

Das Projekt erfüllt als **KfW – Effizienzhaus 40** die Voraussetzungen eines klimafreundlichen Neubaus. Die Dächer der Häuser erhalten eine Photovoltaikanlage. Der erzeugte Strom wird für z.B. für die Heizung, Warmwasser genutzt (2 Wärmepumpen). Der übrige Strom wird zuerst in den Allgmeinstrom und zu Letzt in das öffentliche Netz eingespeist.

Förderung Eigennutzung*

Entsprechend dem **KfW Programme 297** kann ein Darlehen **in Höhe von € 100.000** pro Wohnung in Anspruch genommen werden, die Zinsen betragen derzeit z.B. **1,03%** (eff. 1,05%) bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren (Stand Juni 2025)

Alternativ ist eine Förderung für Wohneigentum für Familien (**KfW Programm 300**) Wohnen mit Kind möglich, z.B. bei 1-2 Kindern € 170.000, - ab **0,35%** Zins (eff. 0,35 %) (Stand Juni 2025

Die Fördermittelsind bereits fest zugesagt und werden auf Wunsch an die Erwerber abgetreten



Förderung bei Vermietung-

Entsprechend dem **KfW Programme 298** kann ein Darlehen **in Höhe von € 100.000** pro Wohnung in Anspruch genommen werden, die Zinsen betragen derzeit z.B. **1,03%** (eff. 1,05%) bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren.

Steuerliche Abschreibung bei Vermietung

1. Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung (§ 7 Abs 5a)

Bei einer Vermietung kann die degressive AfA mit 5% für 6 Jahre in Anspruch genommen werden, so daß in den ersten 6 Jahren ca. 27% der Anschaffungskosten abgeschrieben werden können. Die restlichen 73% können über ca. 27 Jahre mit ca. 2,7% abgeschrieben werden, so daß eine erhebliche Steuervermeidung möglich sein kann.

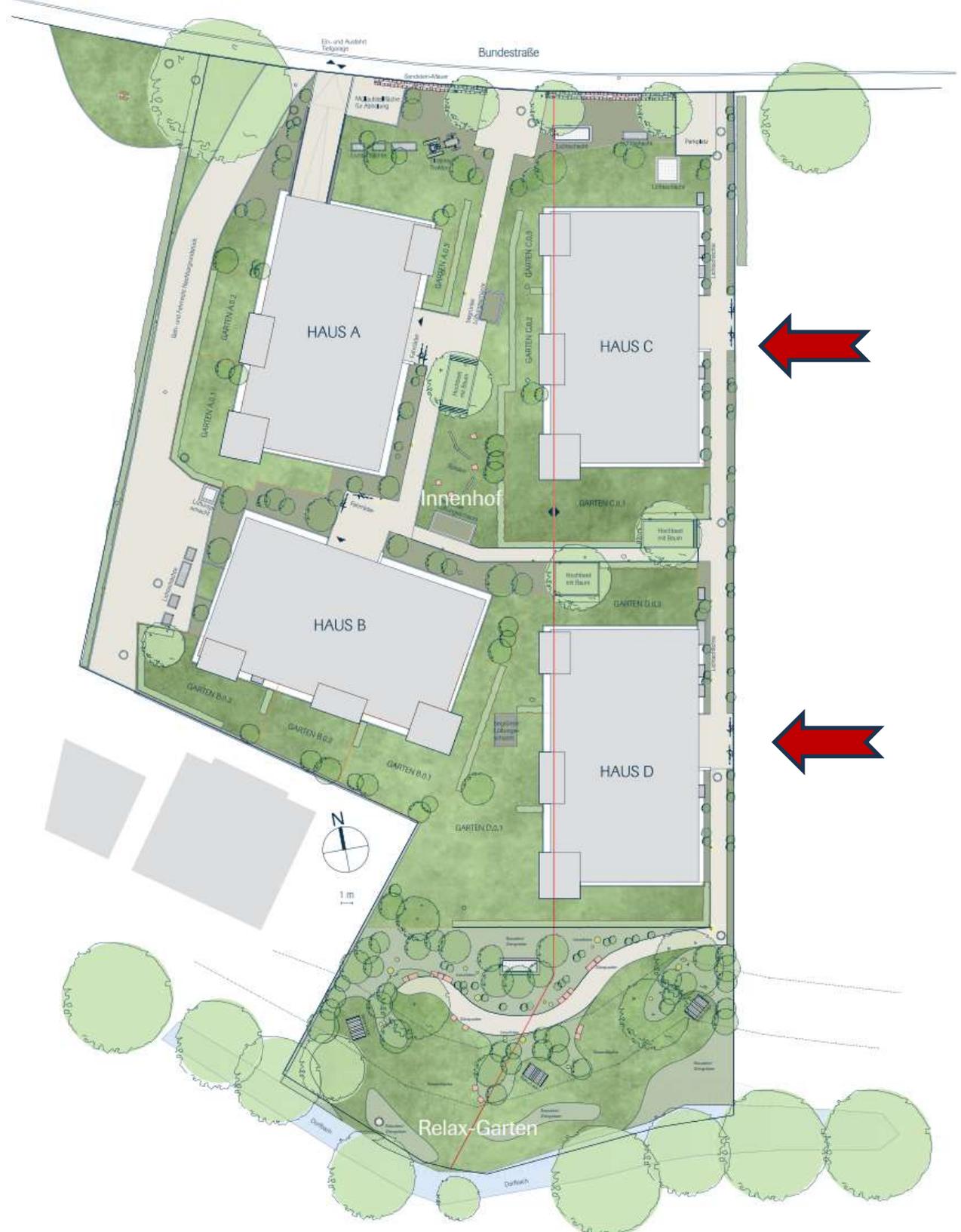
*(alle Angaben ohne Gewähr)

Als zertifizierter Darlehensvermittler suchen wir die für Sie günstigste Bank. Gerne beraten wir Sie hierzu.



Gesamtensemble

Außenanlage mit Relax-Garten





Burg am Wald

Burg Birkenhof — Burg Höfen

Kirchzarten

Freiburg i. Br. ▶

Zarten

Zarduna Gärten

◀ Stegen



Willkommen im Dreisamtal

Eine eindrucksvolle Bergkulisse mit Schwarzwaldgipfeln umrahmt das weite, sonnige Tal der Dreisam, dem Freizeit- und Naturparadies vor den Toren Freiburgs.

Im Luftkurort Kirchzarten mit seinen Ortsteilen Burg und Zarten schlägt das Herz des Dreisamtals. Kirchzarten bzw. Zarten liegt ca. 10 km östlich von Freiburg im südlichen Schwarzwald.

Ehemals besiedelt von den Kelten, stammt aus der altrömischen Zeit der Name »Tarodunum«, aus diesem wurde »Zarduna« und schließlich das heutige »Zarten«.



Radweg an der Hölleentalstraße



Altes Rathaus Zarten



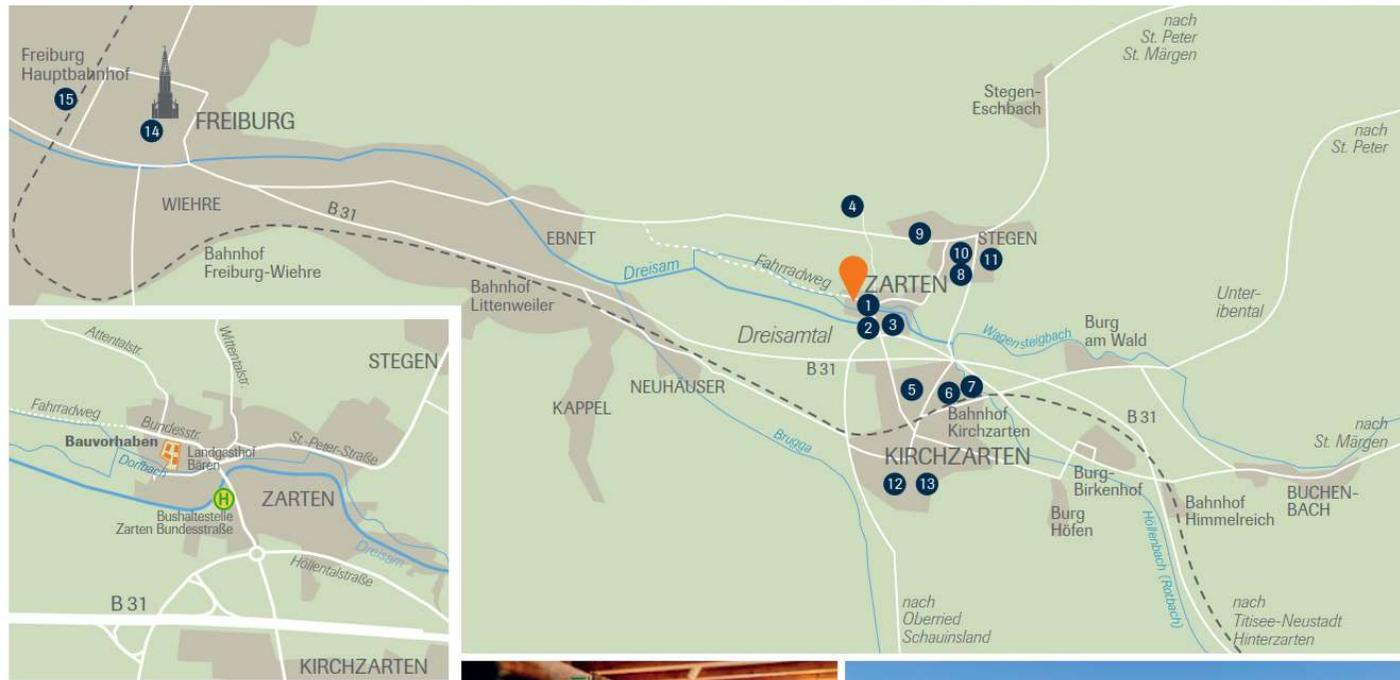
An der Alten Säge



Dorfidylle

- | | | |
|----|--------------------------------------|---------|
| 1 | Landgasthof Bären | 100 m |
| 2 | Strudel's Scheunenlädele | 400 m |
| 3 | Gemeindekindergarten Kirchzarten | 500 m |
| 4 | Baldenwegerhof Stegen | 1,3 km |
| 5 | Raiffeisen Markt / EDEKA Kirchzarten | 1,4 km |
| 6 | Bahnhof Kirchzarten | 1,7 km |
| 7 | ALDI SÜD Kirchzarten | 1,8 km |
| 8 | „nah und gut Strecker“ Stegen | 1,6 km |
| 9 | BBZ Stegen | 1,5 km |
| 10 | Kolleg St. Sebastian Stegen | 1,8 km |
| 11 | Grundschule Stegen | 1,9 km |
| 12 | Dreisambad (Freibad) | 2,7 km |
| 13 | Marie-Curie-Gymnasium | 2,9 km |
| 14 | Freiburger Altstadt (Fahrrad) | 8,2 km |
| 15 | Freiburg Hauptbahnhof | 10,4 km |

Lage



Zarten - stadtnah, lebendig und natürlich

In Zarten erwartet Sie ein ursprüngliches und zugleich modernes Umfeld – gut angebanden und nur ein Katzensprung von Freiburg und vielen beliebten Zielen im Schwarzwald entfernt. Viele Einwohnerinnen und Einwohner schätzen das hohe Bewusstsein für Regionalität und Nachhaltigkeit. Zarten ist nicht nur ein Ort für ein bewusstes Leben, sondern auch ein perfekter Ort des Zusammenlebens – für Jung und Alt.



St.-Johannes-Kapelle



Strudel's Scheunenlädele



Ortseinfahrt von Süden



Projekt-
vorstellung

Exklusives Wohnen in Traumlage

Das Wohn-Ensemble »Zarduna Gärten« steht für erstklassiges, nachhaltiges Wohnen gepaart mit hoher Lebensqualität. Es besteht aus 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils nur 7 bzw. 8 Eigentumswohnungen in anspruchsvoller Holzbauweise.



Komfort auf den ersten Blick

Unsere modernen 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit ca. 51 m² bis 139 m² Wohnfläche bieten viel Wohnkomfort und herrliche Freibereiche.

Unverbindliche Visualisierung Wohnung A.2.1
(Wohnungen B.2.1, C.2.1 und D.2.1 ähnlich)



Unverbindliche Visualisierung Terrasse Wohnung A.0.1
(Wohnungen B.0.1, C.0.1 und D.0.1 ähnlich)

Luftige Zimmer unter freiem Himmel

Attraktive Freiräume erweitern den Innenbereich der Wohnungen zu einer naturverbundenen Oase.



Unveränderte Visualisierung Wohnung B.1.1



Stilvolle Fliesen-
und Bodenbeläge



Moderner Wohnkomfort

- Holzparkett
- zeitlose Feinsteinzeug-Bodenfliesen
- Fußbodenheizung mit Thermostatregler
- Sanitärausstattung führender Hersteller
- stilvolle Armaturen
- Bodeneben geflieste Duschen mit Echtglaskabine sowie Duscharmatur mit Kopf- und Handbrause
- Handtuchheizkörper
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern; Dachflächenfenster im Bad solarbetrieben mit Fernbedienung
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay
- Steckdose an jedem Tiefgaragen-Stellplatz
- Tiefgaragen-Stellplätze mit baulicher Vorbereitung für Kfz-Ladeeinrichtungen
- Aufzug in jedem Haus



hansgrohe

GIRA

KALDEWEI

■ GEBERIT



Ausstattungsbeispiel

Stilvolle und zeitlose Badgestaltung

Alle Details der Wohnungsausstattung wurden sorgfältig durch unsere Innenarchitektin zusammengestellt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf Ausstattungselementen, die sich sowohl in technischer Hinsicht als auch durch ihr elegantes und zeitloses Design bewährt haben.

Unverbindliche Visualisierung Wohnung B.1.1 (Wohngebiet A.0.1, A.1.1, B.0.1, B.0.3, B.1.3, C.0.1, C.0.3, C.1.1, C.1.3, D.0.1, D.0.3, D.1.1, D.1.3 ähnlich)



Energie und Technik im grünen Bereich

Die Dächer aller Häuser erhalten jeweils eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom. Der erzeugte Strom der Photovoltaikanlagen wird für die Heizung- und Warmwasserbereitung sowie den Allgemeinstrom (zum Beispiel Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Tiefgaragentor etc.) genutzt. Der nicht genutzte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Die zu errichtenden Gebäude erfüllen die Anforderungen an den Effizienzhausstandard 40 für Neubauten (ohne QNG-Siegel), gültig zum Zeitpunkt des Bauantrages (Stand 5/2023).

Die Wärmeversorgung der einzelnen Häuser für die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über je zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen im Untergeschoss.



Dieses innovative Projekt ist aufgrund des herausragenden Energiestandards für die KfW-Förderung qualifiziert. Für Haus C und Haus D sind die KfW-Mittel bereits fest zugesagt und werden an die Erwerber abgetreten.



Degressive AfA für Investoren möglich: Jährlich 5 Prozent der Investitionskosten abschreiben – 6 Jahre lang.



Haus B

Haus D
2. Bauabschnitt

Relax-Garten

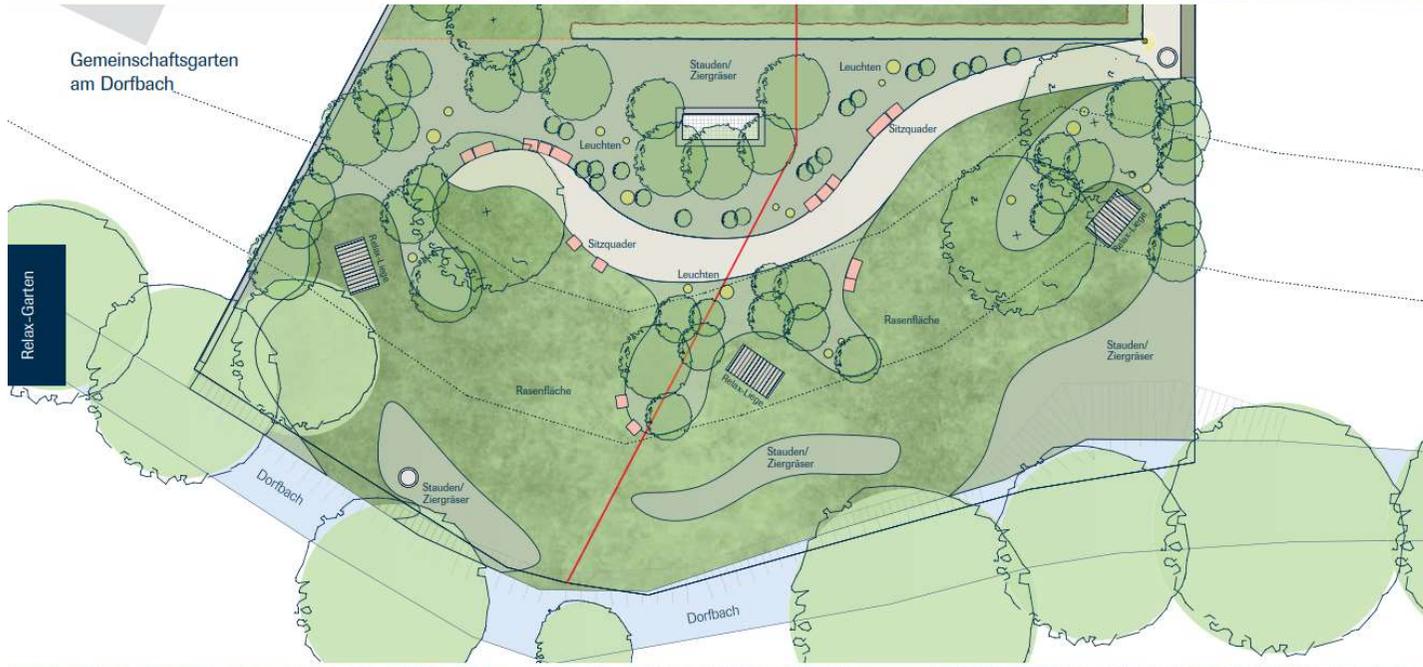
Relax-Garten inklusive
Exklusiv für Bewohnerinnen und Bewohner der Zarduna Gärten:
ein gemeinschaftlicher, naturnah gestalteter Garten am Dorfbach.

Unverbindliche Visualisierung Haus B und Haus D mit
gemeinschaftlichem Relax-Garten am Dorfbach

Gartenparadies für mehr Lebensqualität



Gemeinschaftsgarten
am Dorfbach



Erfreulicher Raumvorteil

Ein liebevoll gestalteter Innenhof zwischen den Häusern und der einladende Relax-Garten am Bach verschönern nicht nur das Ambiente der „Zarduna Gärten“, sondern steigern auch die Lebensqualität. Durch ein durchdachtes Bepflanzungskonzept fügt sich die Freiraumgestaltung perfekt in das ländliche Idyll ein und schafft eine harmonische Verbindung von Natur und Wohnraum.

Im exklusiven Relax-Garten führt ein geschwungener Weg zu mehreren einladenden Aufenthaltsbereichen. Hier laden moderne Sitzquader und entspannende Relax-Liegen zum Verweilen ein und bieten ruhige Rückzugsorte. Abends verzaubern dekorative Kugelleuchten den Garten mit stimmungsvollem Licht. Rasenflächen, Ziergräser und Stauden runden den natürlichen Charme des Gartens ab und machen ihn zu einem privaten Refugium.



Das Konzept der Architekten



Samuel Stoll, Stefanie Dahn, Richard M. Stoll (v.l.n.r.)

Die Architektur der „Zarduna Gärten“ stammt aus der Feder von *stollarchitekten*.

Das sensible Ergänzen oder zeitgemäße Weiterbauen bestehender Strukturen sind Themen, die ihre Arbeit prägen. Die Aufmerksamkeit gilt hierbei der Entwicklung tragfähiger und dauerhafter Konzepte.

Mit ihrem Team an den Standorten in Freiburg und Heitersheim begleiten *stollarchitekten* ihre Auftraggeber ab der Ideenfindung bis hin zur Projektübergabe in allen Leistungsphasen.

Das nachfolgende Interview liefert Antworten von *stollarchitekten* auf wesentliche Fragen zum Bauprojekt in Kichzarten-Zarten:

Was waren die Anforderungen und Ziele des Projekts und wie haben diese das Gebäudeensemble in der Bauweise und Struktur beeinflusst?

stollarchitekten: Die in architektonischer Hinsicht verantwortungsvolle Aufgabe, in einem historisch geprägten Ortsbild einen neuen Baustein zu schaffen, welcher in seinem Erscheinungsbild dennoch an Bestehendes anknüpft, bildete für uns eines der zentralen Ziele. Gleichwohl sollten mit dem neuen Ensemble sowohl eine hohe innenräumliche Qualität geschaffen werden als auch die freiräumliche Qualität um den Dorfbach erhalten bleiben.

Wie nimmt der Entwurf Bezug zur Nachbarschaft und zur umgebenden Landschaft?

stollarchitekten: Die neuen Wohngebäude weisen nicht nur anhand der Holzkonstruktion und Holzfassade Bezüge zur traditionellen Bauweise und Umgebung auf. Das markante Dach des „Zartener Haus“ mit Dachüberstand wird zum Thema gemacht, aber zeitgemäß fortgeführt. Wo die großen Dachflächen des „Schwarzwaldhauses“ klassischerweise geschlossen sind, wurden den Dachwohnungen über Dacheinschnitte private Außenräume geschaffen, auf denen die umgebende Landschaft des Dreisamtals erlebt und ein tolles Panorama eingefangen werden kann.

Welche besonderen Herausforderungen wurden während der Entwurfsphase gemeistert?

stollarchitekten: Baulich weist das Dorfbild Zartens neben einigen mehrgeschossigen Gebäuden mit Satteldach auch immer noch große historische Hofstrukturen auf. Es ist wichtig, da wo möglich, diese identitätsstiftenden Gebäude zu erhalten. Aber wie baut man Zarten weiter, indem der Charakter des Dorfbildes erhalten bleibt und zugleich den Bedürfnissen der heutigen Zeit entsprochen werden kann? Wir empfinden, das Zusammenspiel von hoher Wohndichte im Wechsel zu großen Frei- und Naturflächen ist in Zarten etwas Prägendes und Erhaltenswertes, was sich auch in dem neuen Gebäudeensemble widerspiegelt.



Die Realisierung in Holzbauweise

Für das Projekt „Zarduna Gärten“ wird mit der Holzbauweise ein sehr nachhaltiger Ansatz verfolgt. Der Baustoff Holz erfüllt viele Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen:

Nachhaltigkeit

Der Rohstoff für den Holzbau stammt überwiegend aus regionalen Wäldern, die nachhaltig bewirtschaftet werden. Das bedeutet, dass nur so viel Holz gefällt wird, wie nachwachsen kann und dass ökologische sowie soziale Aspekte bei der Bewirtschaftung berücksichtigt werden. Der Einsatz von regionalem Holz trägt dazu bei, die Transportwege und damit den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Auch die lokale Wertschöpfung und die Unterstützung der regionalen Wirtschaft spielen eine wichtige Rolle. Holzprodukte wie Holzbaukonstruktionen können einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes leisten.

Energieeffizienz

Holz hat hervorragende Dämmeigenschaften und trägt daher zur Energieeffizienz eines Gebäudes bei. Dadurch kann der Energiebedarf für Heizung und Kühlung reduziert werden, was wiederum zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes führt.

Langlebigkeit

Holzhäuser sind äußerst langlebig und stehen, in Bezug auf die Lebensdauer, den in anderen Bauweisen errichteten Häusern in nichts nach. Der konstruktive Holzschutz ist heute so perfektioniert, dass der Dauerhaftigkeit von Holz praktisch keine Grenzen gesetzt sind.

Die Akustik in einem Holzhaus

Unser Wohnensemble entspricht hinsichtlich des Schallschutzes denselben Standards wie Häuser in Massivbauweise. Der Unterschied zwischen einem hellhörigen und einem optimal schallgedämmten Haus besteht nicht im Material, sondern in der Konstruktion.

Brandschutz bei Holz

Die Brandgefahr von Holzhäusern ist nicht höher als die von anderen Häusern. Holzhäuser unterliegen den gleichen gesetzlichen Brandschutzbestimmungen wie Häuser, die in anderer Bauweise errichtet wurden.

Die Holzhaus Fabrik GmbH

Auf großen Produktionsstraßen und mit erfahreinem Team werden die maßgeschneiderten Elemente der Holzhäuser hergestellt, zertifiziert mit nachhaltigen Dämmstoffen und überwiegend mit Holz aus nachhaltiger Waldwirtschaft.

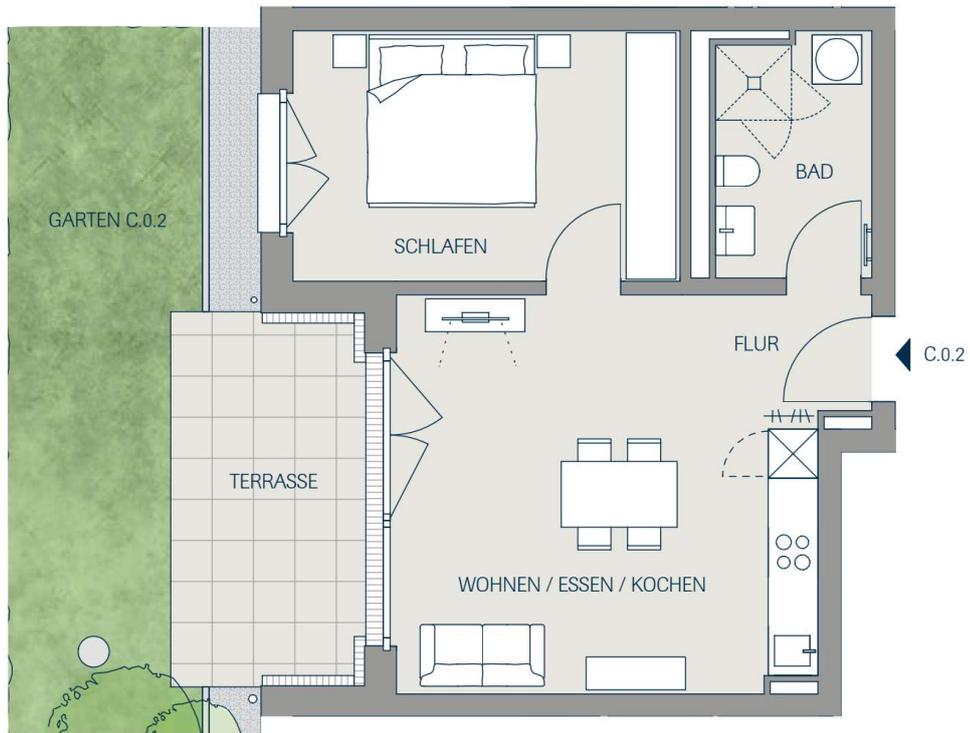


Die Geschäftsführer und Inhaber der Holzhaus Fabrik GmbH in Breisach am Rhein: Heiko Dietzenbach (l.) und Sascha Gehring (r.).

Haus C



Grundriss Haus C:

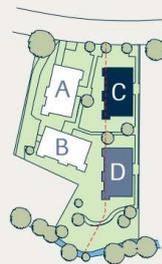


1 m

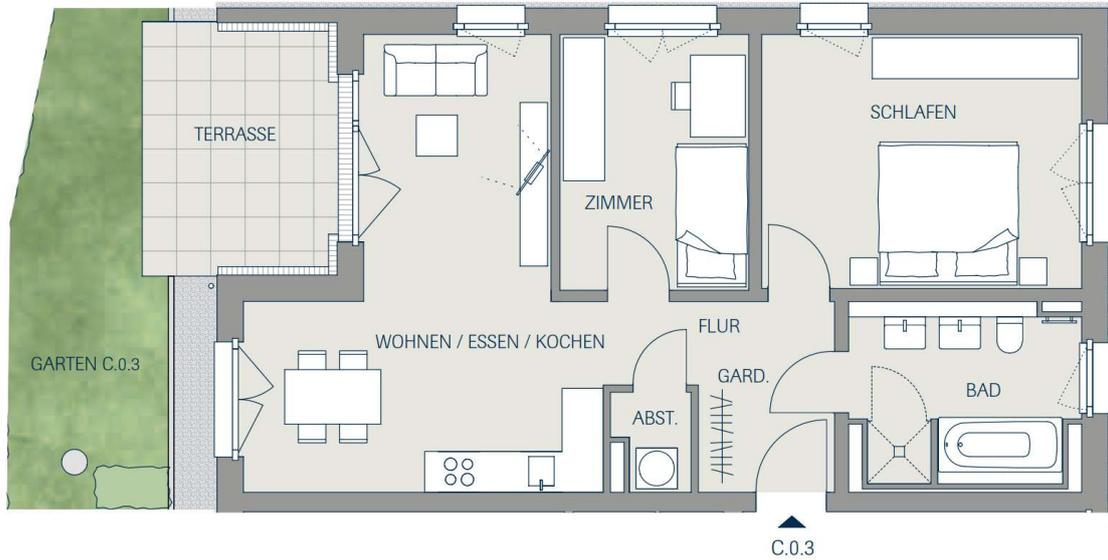
Wohnen/Essen/Kochen	23,51 m ²
Schlafen	14,24 m ²
Bad	5,41 m ²
Flur	1,94 m ²
Terrasse (1/2 von Grundfläche 11,14 m ²)	5,57 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 50,67 m²
Garten (Sondernutzungsrecht)	ca. 21 m ²

Wohnung C.0.2

Haus C | Erdgeschoss | 2 Zimmer | ca. 50,67 m²

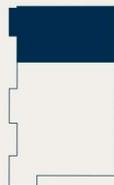
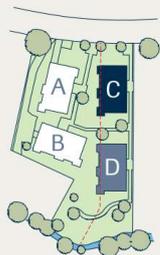


Lage im Gebäude



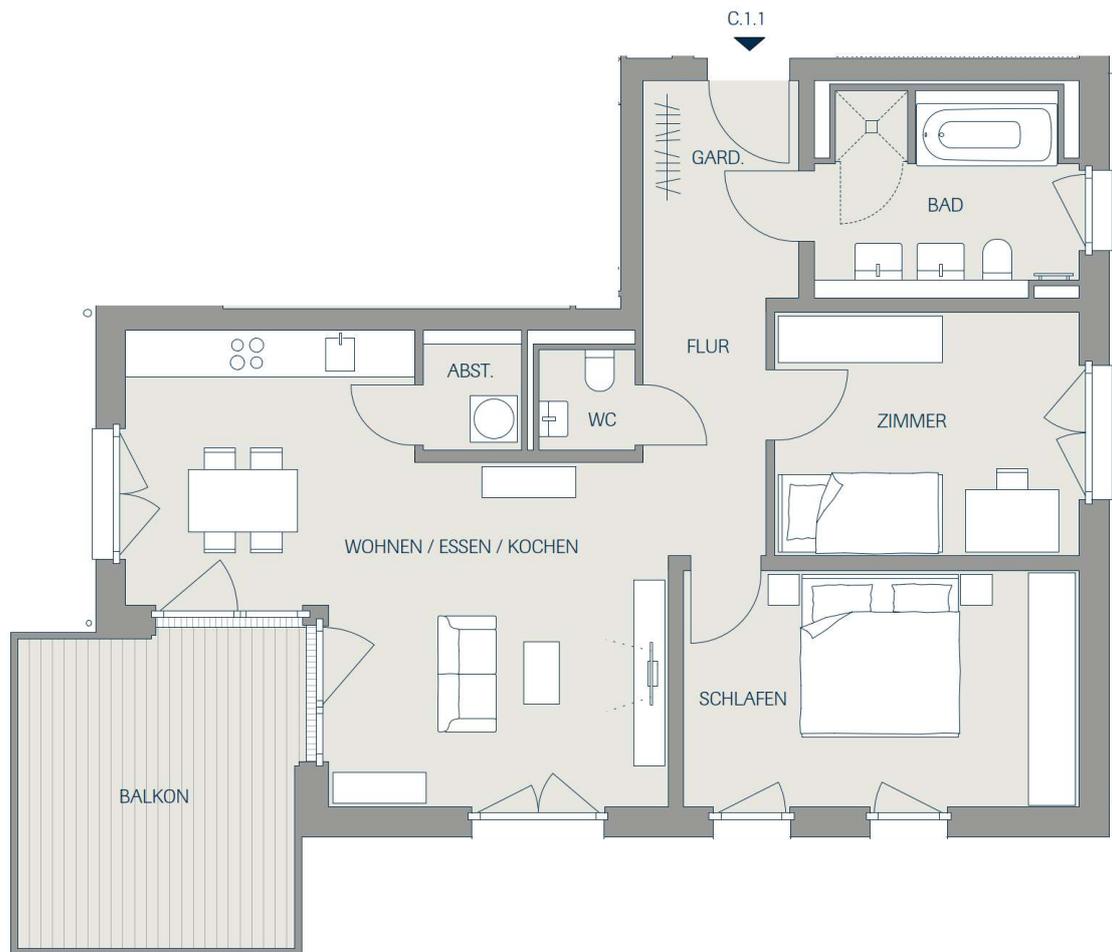
Wohnung C.0.3

Haus C | Erdgeschoss | 3 Zimmer | ca. 75,42 m²



Lage im Gebäude

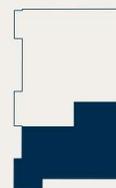
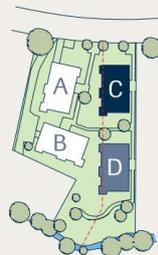
Wohnen/Essen/Kochen	25,36 m ²
Schlafen	17,37 m ²
Zimmer	10,31 m ²
Bad	8,21 m ²
Garderobe	3,12 m ²
Flur	4,12 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Terrasse (1/2 von Grundfläche 10,84 m ²)	5,42 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 75,42 m²
Garten (Sondernutzungsrecht)	ca. 17 m ²



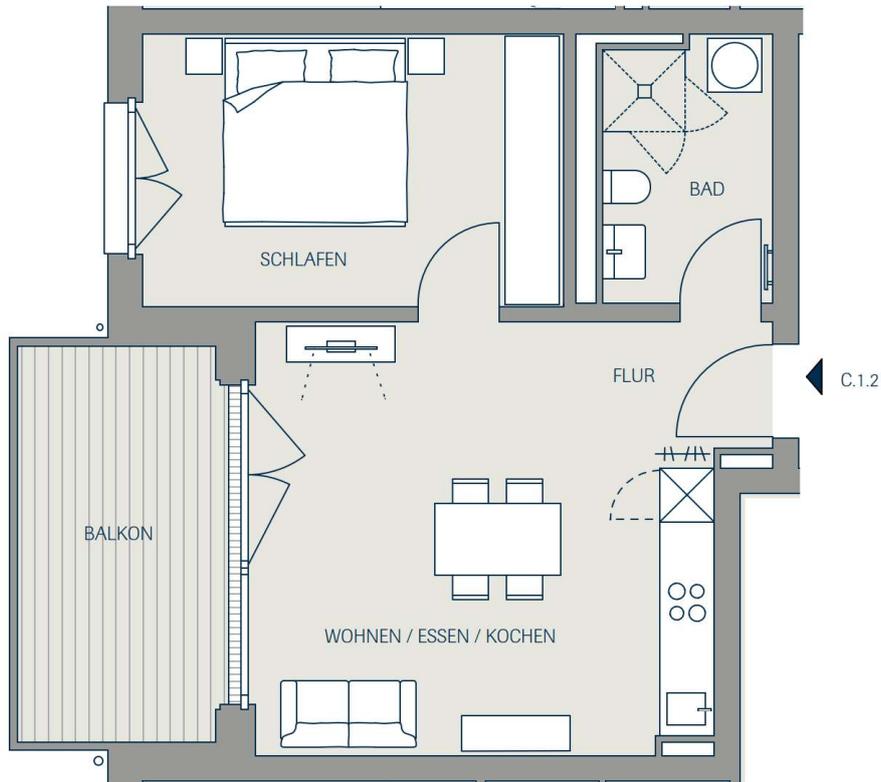
Wohnen/Essen/Kochen	30,39 m ²
Schlafen	15,45 m ²
Zimmer	12,25 m ²
Bad	8,21 m ²
WC	1,50 m ²
Garderobe	5,55 m ²
Flur	4,85 m ²
Abstellraum	1,93 m ²
Balkon (1/2 von Grundfläche 15,58 m ²)	7,79 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 87,92 m²

Wohnung C.1.1

Haus C | 1. Obergeschoss | 3 Zimmer | ca. 87,92 m²



Lage im Gebäude

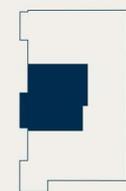
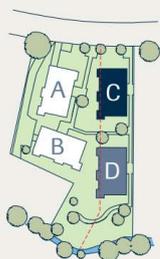


1 m



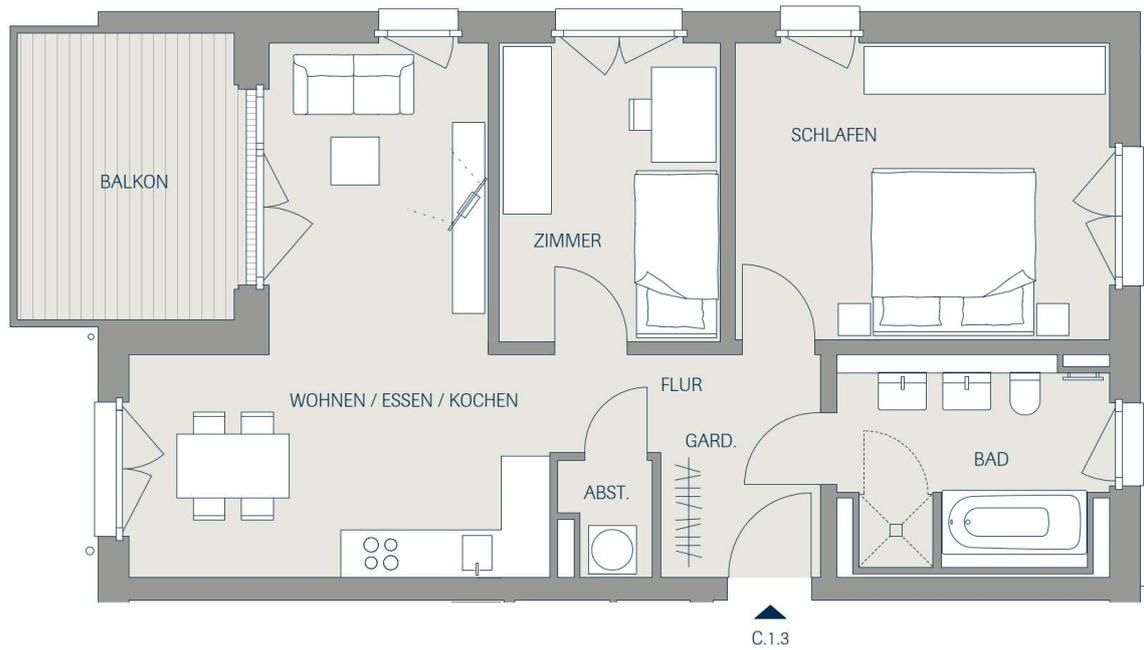
Wohnung C.1.2

Haus C | 1. Obergeschoss | 2 Zimmer | ca. 50,67 m²



Lage im Gebäude

Wohnen/Essen/Kochen	23,51 m ²
Schlafen	14,24 m ²
Bad	5,41 m ²
Flur	1,94 m ²
Balkon (1/2 von Grundfläche 11,14 m ²)	5,57 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 50,67 m²

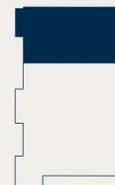
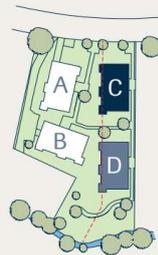


1 m

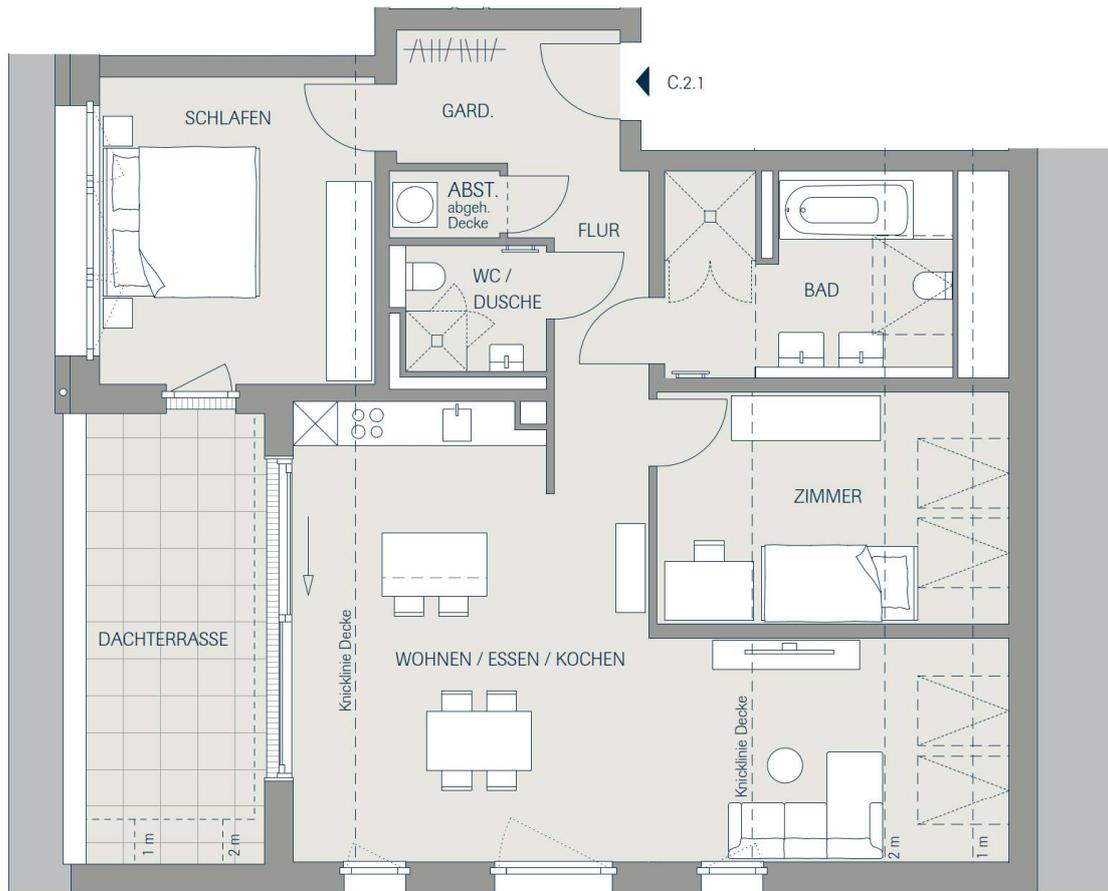
Wohnen/Essen/Kochen	25,36 m ²
Schlafen	17,37 m ²
Zimmer	10,31 m ²
Bad	8,21 m ²
Garderobe	3,12 m ²
Flur	4,12 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Balkon (1/2 von Grundfläche 10,84 m ²)	5,42 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 75,42 m²

Wohnung C.1.3

Haus C | 1. Obergeschoss | 3 Zimmer | ca. 75,42 m²

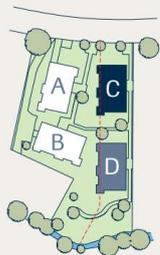


Lage im Gebäude



Wohnung C.2.1 (barrierefrei)

Haus C | Dachgeschoss | 3 Zimmer | ca. 99,21 m²



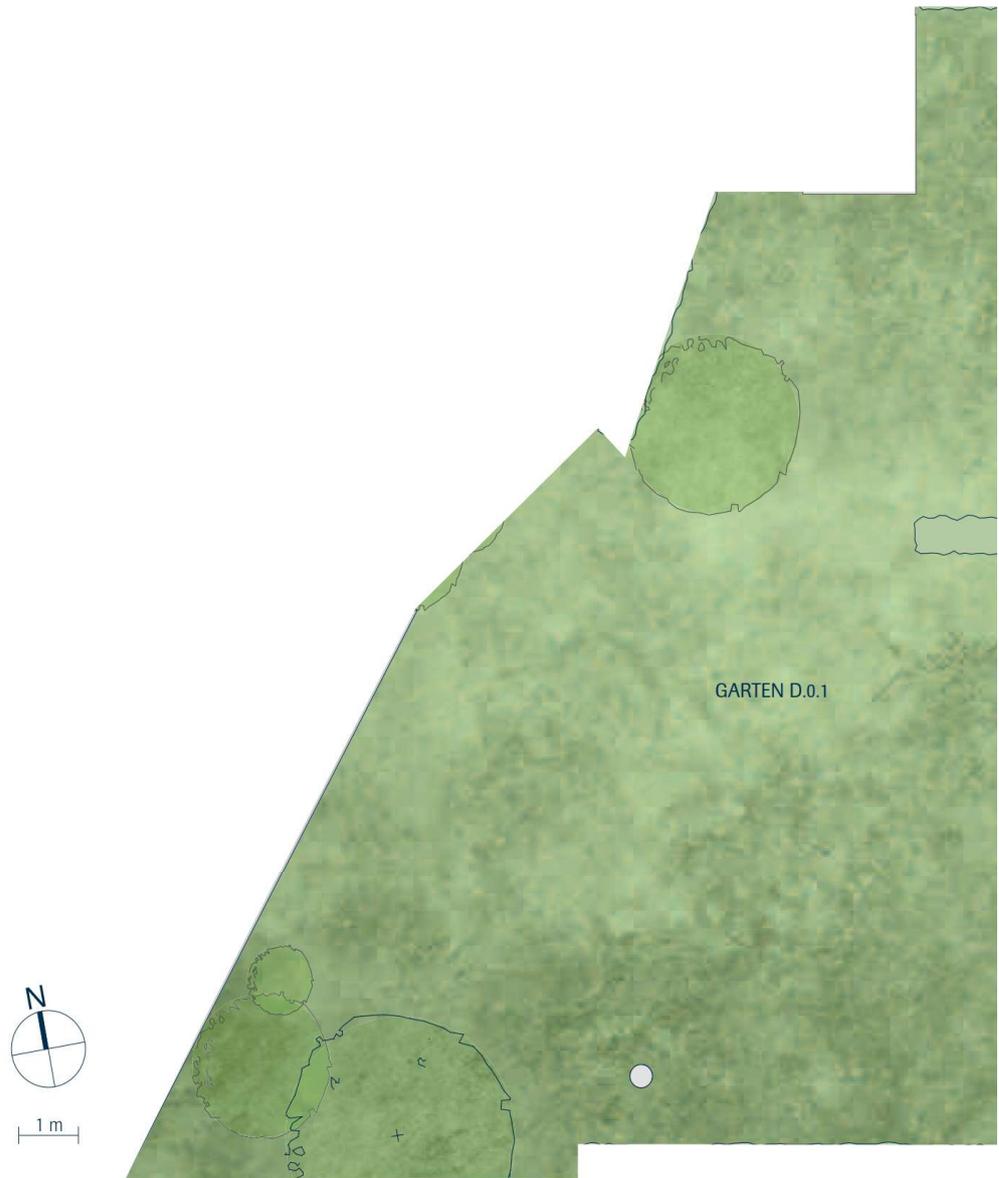
Lage im Gebäude

Wohnen/Essen/Kochen	39,43 m ²
Schlafen	15,39 m ²
Zimmer	11,45 m ²
Bad	8,97 m ²
WC/Dusche	3,25 m ²
Garderobe	5,50 m ²
Flur	6,23 m ²
Abstellraum	1,29 m ²
Dachterrasse (1/2 von Grundfl. 15,40 m ²)	7,70 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 99,21 m²

Haus D

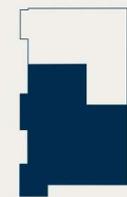
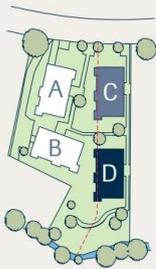


Grundrisse Haus D:



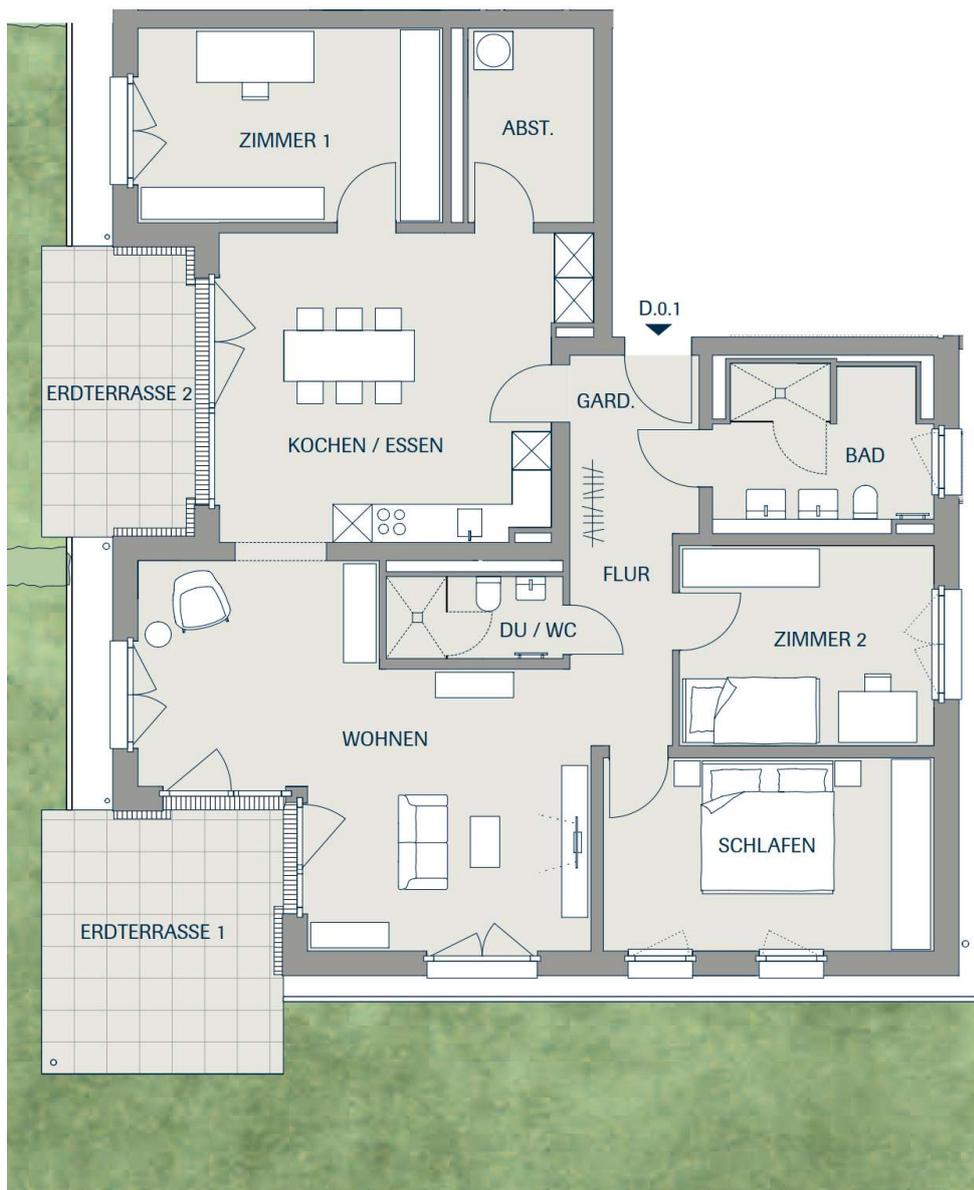
Wohnung D.0.1

Haus D | Erdgeschoss | 4 Zimmer | ca. 138,90 m²



Lage im Gebäude

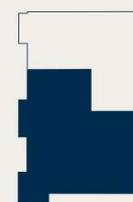
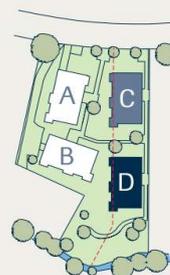
Kochen / Essen	25,48 m ²
Wohnen	30,41 m ²
Zimmer 1	14,24 m ²
Dusche / WC	3,41 m ²
Abstellraum	5,78 m ²
Erdterrasse 1 (1/2 v. Grundfl. 15,58 m ²)	7,79 m ²
Erdterrasse 2 (1/2 v. Grundfl. 11,14 m ²)	5,57 m ²



Schlafen	15,45 m ²
Zimmer 2	12,25 m ²
Bad	8,12 m ²
Garderobe	5,55 m ²
Flur	4,85 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 138,90 m²
Garten (Sondernutzungsrecht)	ca. 220 m ²

Wohnung D.0.1

Haus D | Erdgeschoss | 4 Zimmer | ca. 138,90 m²

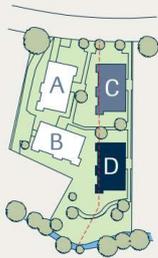


Lage im Gebäude



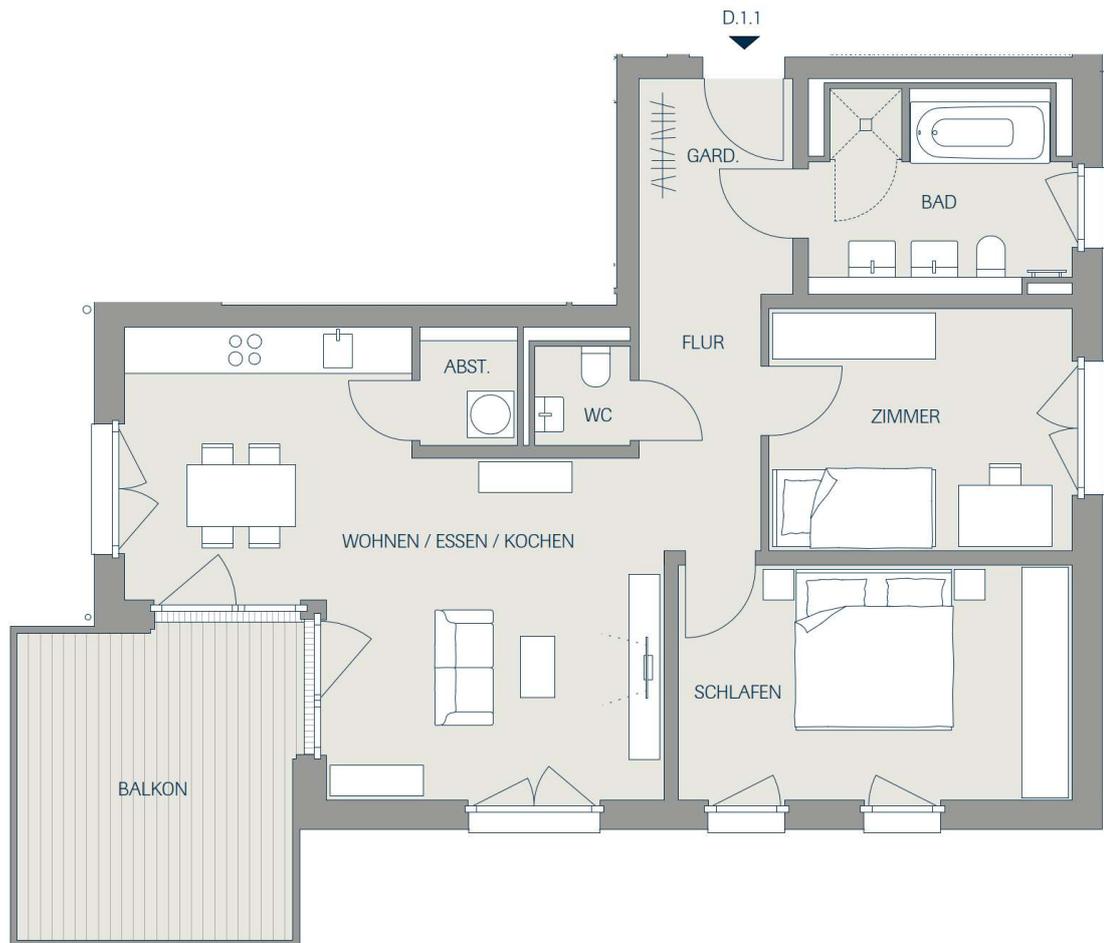
Wohnung D.0.3

Haus D | Erdgeschoss | 3 Zimmer | ca. 75,42 m²



Lage im Gebäude

Wohnen/Essen/Kochen	25,36 m ²
Schlafen	17,37 m ²
Zimmer	10,31 m ²
Bad	8,21 m ²
Garderobe	3,12 m ²
Flur	4,12 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Terrasse (1/2 von Grundfläche 10,84 m ²)	5,42 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 75,42 m²
Garten (Sondernutzungsrecht)	ca. 89 m ²

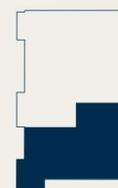
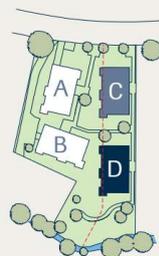


1 m

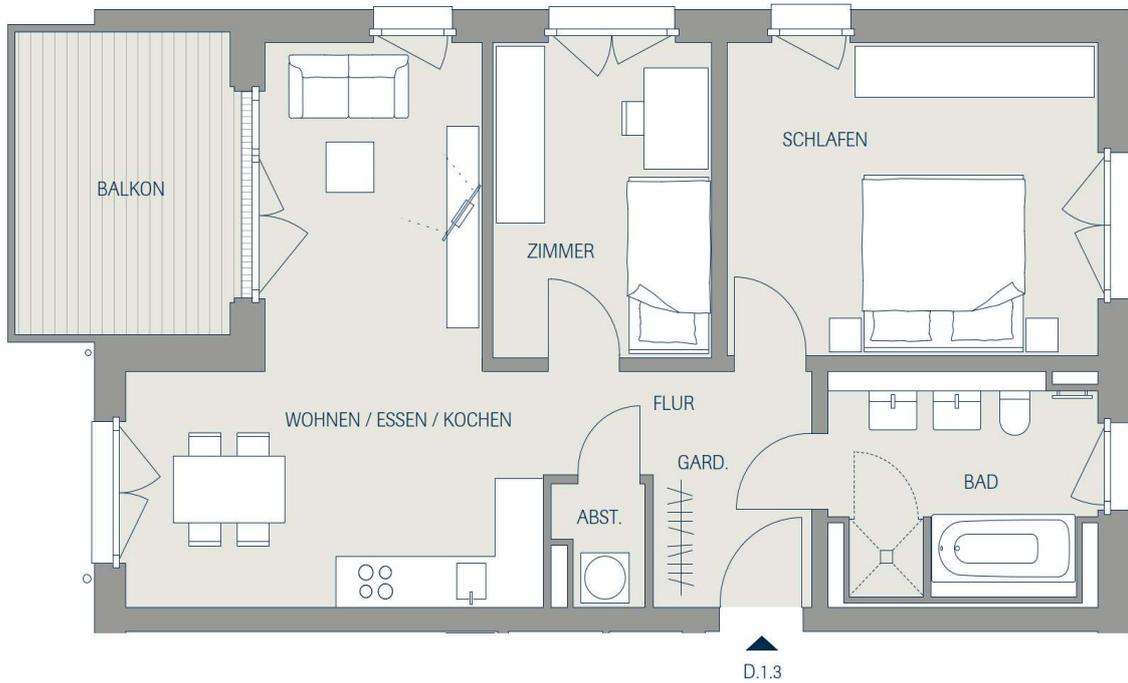
Wohnen/Essen/Kochen	30,39 m ²
Schlafen	15,45 m ²
Zimmer	12,25 m ²
Bad	8,21 m ²
WC	1,50 m ²
Garderobe	5,55 m ²
Flur	4,85 m ²
Abstellraum	1,93 m ²
Balkon (1/2 von Grundfläche 15,58 m ²)	7,79 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 87,92 m²

Wohnung D.1.1

Haus D | 1. Obergeschoss | 3 Zimmer | ca. 87,92 m²



Lage im Gebäude

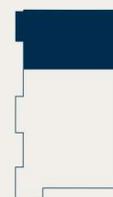
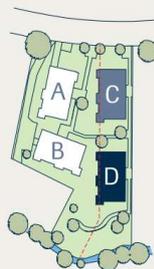


1 m

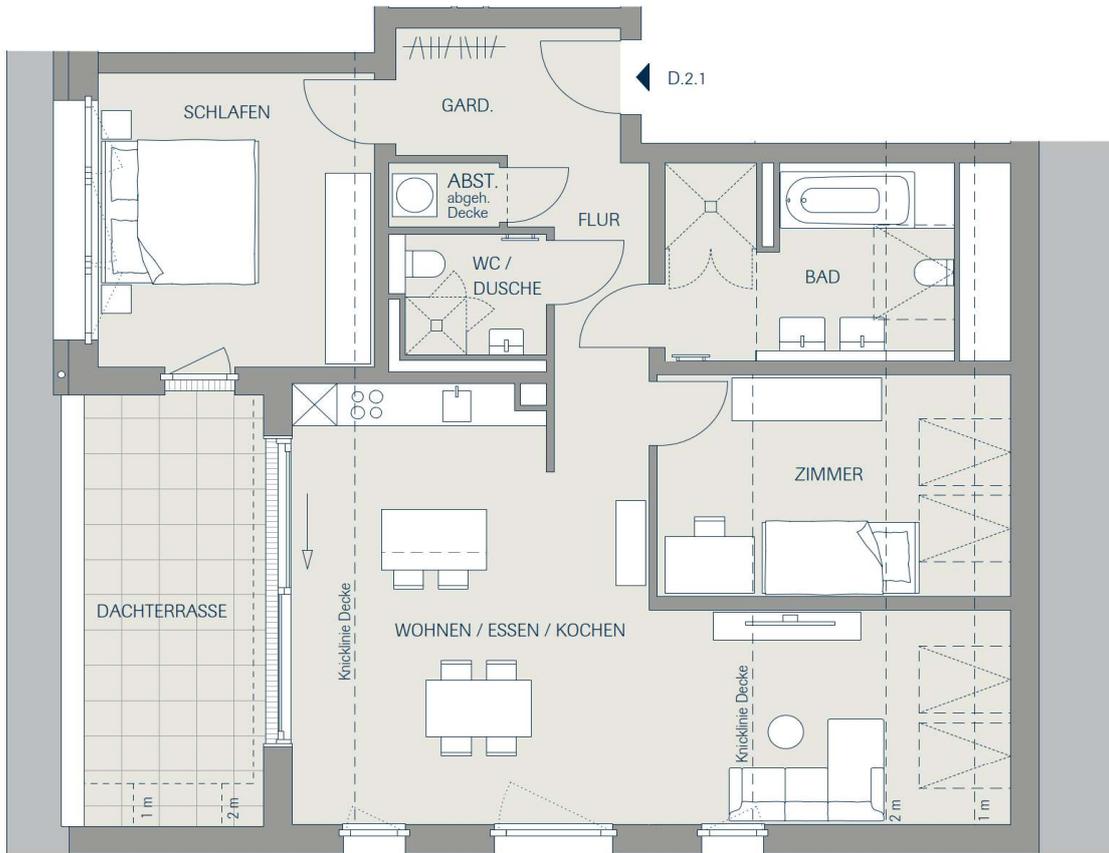
Wohnen/Essen/Kochen	25,36 m ²
Schlafen	17,37 m ²
Zimmer	10,31 m ²
Bad	8,21 m ²
Garderobe	3,12 m ²
Flur	4,12 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Balkon (1/2 von Grundfläche 10,84 m ²)	5,42 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 75,42 m²

Wohnung D.1.3

Haus D | 1. Obergeschoss | 3 Zimmer | ca. 75,42 m²



Lage im Gebäude

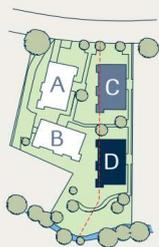


1 m



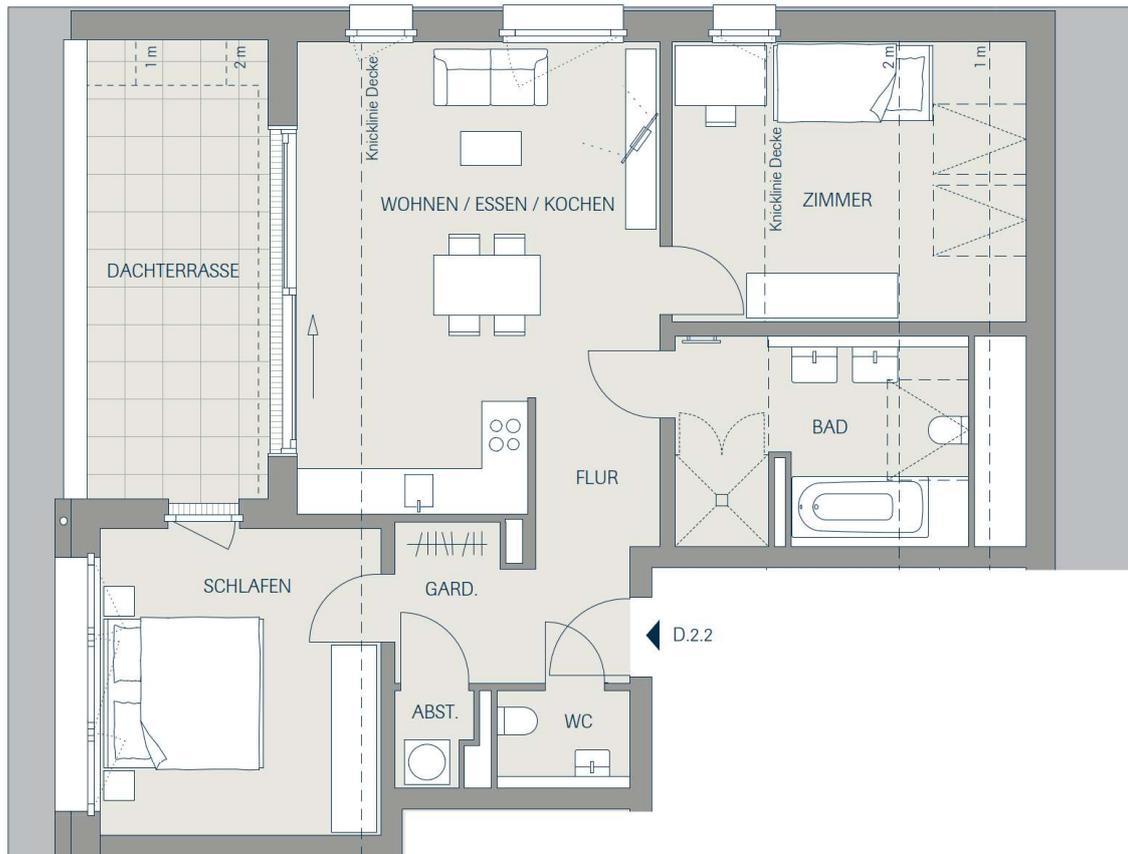
Wohnung D.2.1 (barrierefrei)

Haus D | Dachgeschoss | 3 Zimmer | ca. 99,21 m²



Lage im Gebäude

Wohnen/Essen/Kochen	39,43 m ²
Schlafen	15,39 m ²
Zimmer	11,45 m ²
Bad	8,97 m ²
WC/Dusche	3,25 m ²
Garderobe	5,50 m ²
Flur	6,23 m ²
Abstellraum	1,29 m ²
Dachterrasse (1/2 von Grundfl. 15,40 m ²)	7,70 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 99,21 m²

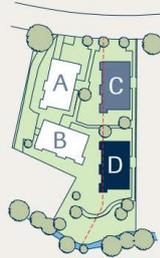


1 m

Wohnen / Essen / Kochen	27,34 m ²
Schlafen	15,15 m ²
Zimmer	13,38 m ²
Bad	8,97 m ²
WC	2,23 m ²
Garderobe	2,95 m ²
Flur	6,23 m ²
Abstellraum	1,18 m ²
Dachterrasse (1/2 von Grundfl. 15,40 m ²)	7,70 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 85,13 m²

Wohnung D.2.2 (barrierefrei)

Haus D | Dachgeschoss | 3 Zimmer | ca. 85,13 m²



Lage im Gebäude

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

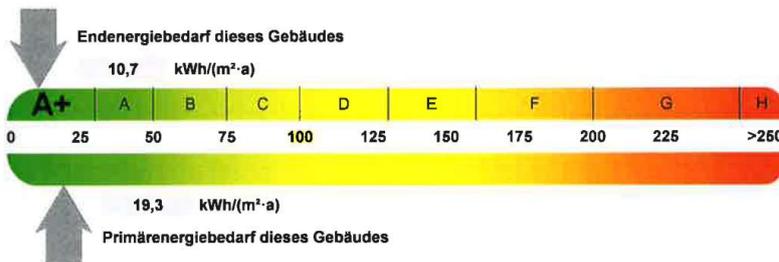
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **6,0** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **19,3 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **33,8 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert **0,26 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,47 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) 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 § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

10,7 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

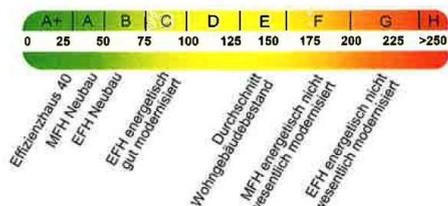
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	25,0 %	166,7 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	125,0 %	366,7 %

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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische 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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

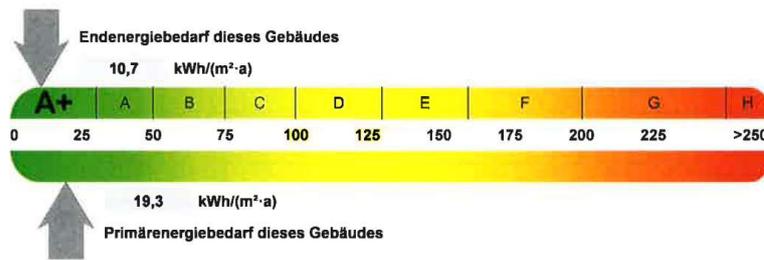
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 6,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 19,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 33,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,47 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

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 § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

10,7 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

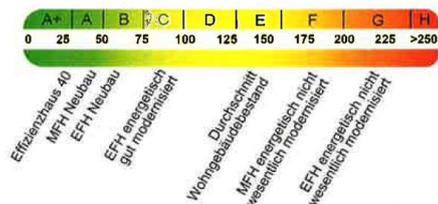
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	24,9 %	166,3 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	124,9 %	366,3 %

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 ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

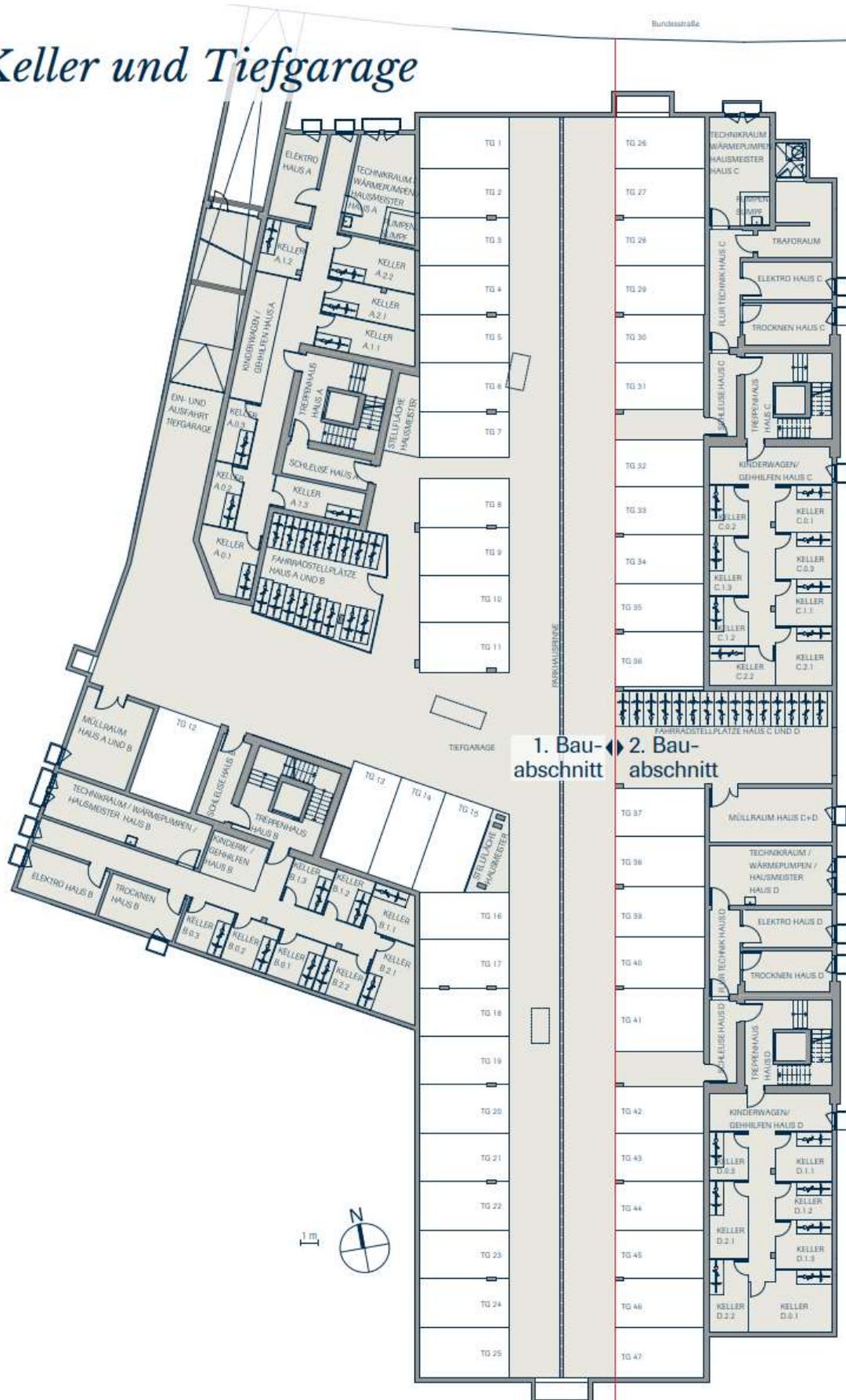
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Keller und Tiefgarage





Preisliste Eigentumswohnungen

Stand: 30.06.2025

79199 Kirchzarten-Zarten, Bundesstraße 27 (2. Bauabschnitt)

Haus C

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wfl. ca.	Kaufpreis WE	Stellplatz-Nr.	Kaufpreis ST	Kaufpreis gesamt	Bemerkung
C.0.1	EG	3	87,92 m ²		TG 29			verkauft
C.0.2	EG	2	50,67 m ²	399.500 €	TG 26	29.800 €	429.300 €	
C.0.3	EG	3	75,42 m ²	588.300 €	TG 28 / ST 01	37.800 €	626.100 €	
C.1.1	1. OG	3	87,92 m ²	707.800 €	TG 34 / TG 35	59.600 €	767.400 €	
C.1.2	1. OG	2	50,67 m ²	416.800 €	TG 27	29.800 €	446.600 €	
C.1.3	1. OG	3	75,42 m ²	599.600 €	TG 36	29.800 €	629.400 €	
C.2.1*	DG	3	99,21 m ²	839.200 €	TG 30 / TG 31	59.600 €	898.800 €	
C.2.2*	DG	3	85,13 m ²		TG 32 / TG 33			verkauft

Haus D

D.0.1	EG	4	138,90 m ²	1.165.900 €	TG 44 / TG 45	59.600 €	1.225.500 €	
D.0.3	EG	3	75,42 m ²	607.200 €	TG 46	29.800 €	637.000 €	
D.1.1	1. OG	3	87,92 m ²	769.300 €	TG 37 / TG 38	59.600 €	828.900 €	
D.1.2	1. OG	2	50,67 m ²		TG 47			verkauft
D.1.3	1. OG	3	75,42 m ²	627.900 €	TG 39	29.800 €	657.700 €	
D.2.1*	DG	3	99,21 m ²	891.200 €	TG 40 / TG 41	59.600 €	950.800 €	
D.2.2*	DG	3	85,13 m ²	744.900 €	TG 42 / TG 43	59.600 €	804.500 €	

1 oberirdischer Stellplatz ST 01		8.000 €	8.000 €	reserviert für C.0.3
----------------------------------	--	---------	---------	----------------------

* barrierefrei gem. § 35 LBO

Nach Rohbaufertigstellung 2 % Kaufpreiserhöhung. Allgemeines: Bitte beachten Sie hinsichtlich der Angaben zu Flächen und Maßen zusätzlich die Hinweise im Exposé.