

Emmendingen

Moderne 2 bis 4 Zimmer Wohnungen

Sonniges Wohnen am Kastelberg



12 Wohnungen in
exklusiver Hanglage

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

Emmendingen

Die große Kreisstadt **Emmendingen** liegt etwa 17 km entfernt von Freiburg und ist mit ca. 28.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Breisgau. Charakteristisch für die sympathische Stadt am Nordrand der Kulturlandschaft Breisgau sind die zahlreichen Straßencafés entlang der gepflasterten Fußgängerzone, die malerischen Fachwerkhäuser und die kleinen Bäche. Emmendingen liefert eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Erlebnissen. Durch die Nähe zu Freiburg besteht ein umfangreiches kulturelles Angebot. Darüber hinaus bietet Emmendingen ein flächendeckendes Spektrum an Kinderbetreuungs- und Bildungsangeboten. Verkehrstechnisch ist Emmendingen über die Anschlussstellen Teningen, Riegel und Freiburg Nord unmittelbar an die A5 angebunden. Der Bahnhof liegt zentral, der Omnibusverkehr ist mit seinen 3 Haltepunkten benutzerfreundlich ausgelegt.

Das Projekt

Der Kastelberg – abseits des Durchgangsverkehrs - gehört zu den bevorzugten Wohngebieten mit überwiegend villenartiger Bebauung in Emmendingen.

Vom Grundstück in der **Beethovenstrasse 18** aus genießt man einen herrlichen Blick bis in die Rheinebene.

Hier am Kastelberg entstehen in leichter Hanglage 3 moderne Gebäude in dezent klassischem Stil. Die Gebäude verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage mit Aufzug in die jeweiligen Etagen. Insgesamt entstehen hier 12 hochwertige 2- bis 4- Zimmer Wohnungen mit großzügigen Kellerräumen.



Der Ausblick



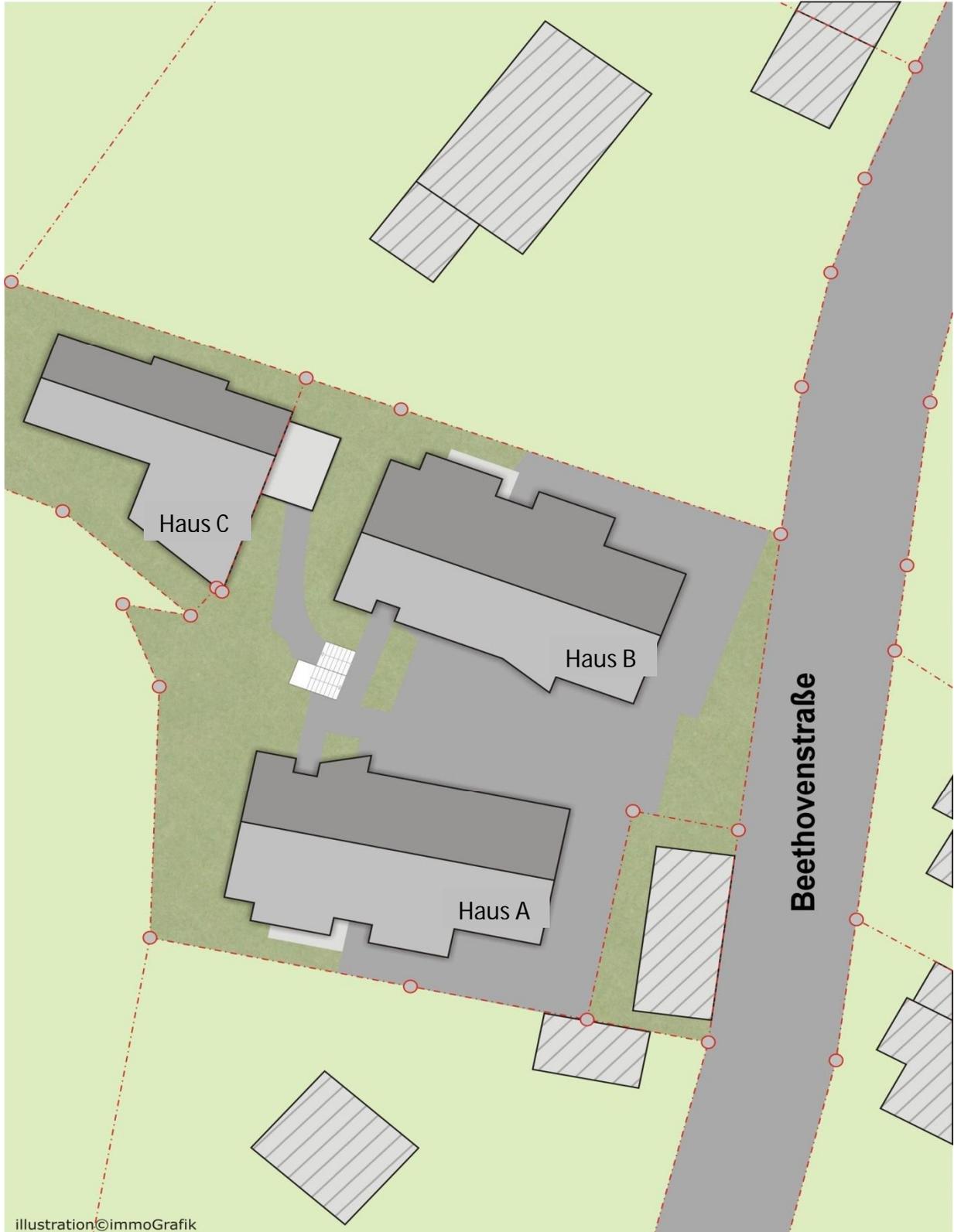


Das Grundstück

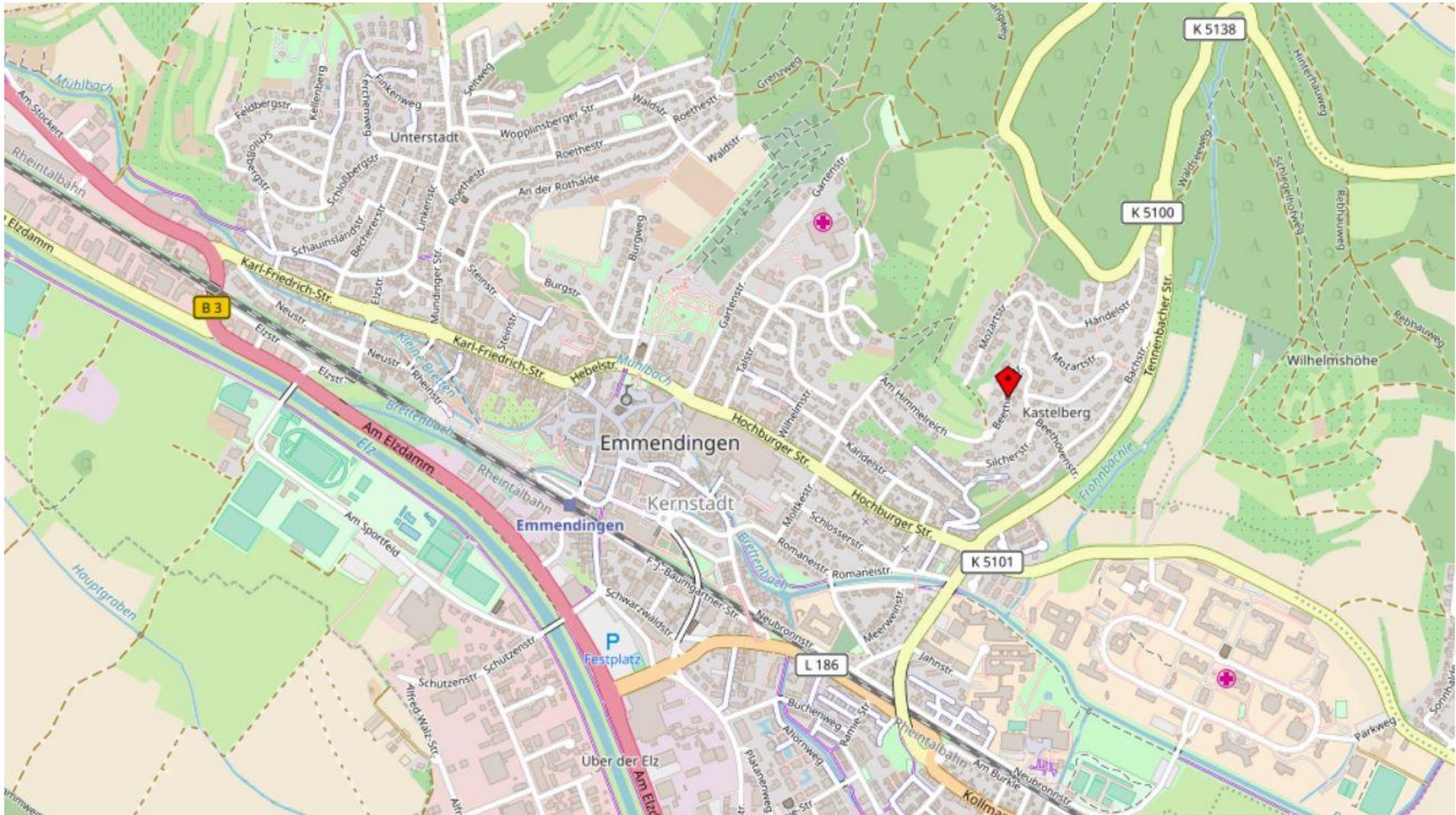


Lageplan Häuser A bis C

Lageplan: Emmendingen - Am Kastelberg



Stadtplan Emmendingen



Kartengrundlage: © openstreetmap



In der Beethovenstraße entstehen drei Häuser, zum Teil auf einer gemeinsamen Tiefgarage, in besonderer Hanglage. Durch einen Bebauungsstopp ist in absehbarer Zeit eine weitere Bebauung in dieser Lage ausgeschlossen, was eine absolute Exklusivität für diese Wohnungen bedeutet!

Durch die terrassenartige Bauweise werden die Baukörper aufgelockert und jede Wohnung erhält großzügige Balkone und / oder Terrassen.

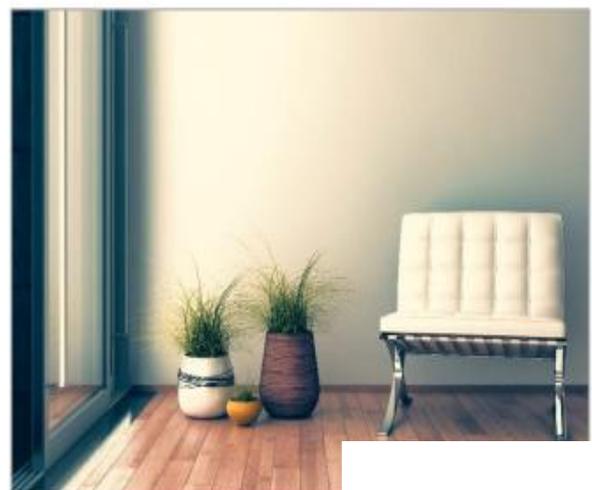
Erschlossen werden die Gebäude über eine freistehende Aufzugsanlage – die meisten Wohnungen sind somit barrierefrei bis in die Tiefgarage.

Zudem stehen Kellerräume, im UG Tiefgaragenstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung, im Außenbereich 4 weitere PKW-Stellplätze sowie eine gemeinschaftliche Grünanlage mit Spielbereich für Kinder.

Die Wohneinheiten in diesen Architektenhäusern werden mit einer qualitativ guten Ausstattung errichtet:

- Fußbodenheizung für niedrige Energiekosten
- hochwertige Parkettböden & Fliesenbeläge
- moderne Sanitärobjekte
- Kunststofffenster der neuesten Generation mit elektrischen Rollläden
- abschließbare Fenster- und Türgriffe im EG
- gestaltete Außenanlage, große Terrassen zur Privatnutzung
- Garagen- und Fahrradstellplätze
- und vieles mehr.

Reservieren Sie frühzeitig und gestalten Sie auch den Grundriss nach Ihren Wünschen!



Tiefgarage



Einfahrt über Beethovenstraße

Haus A

Erdgeschoss Wohnung 1



Wohnflächenberechnung

Wohnung 1

Erdgeschoss Haus 1 mit Kellerräumen und
Wohnung Nr. 1

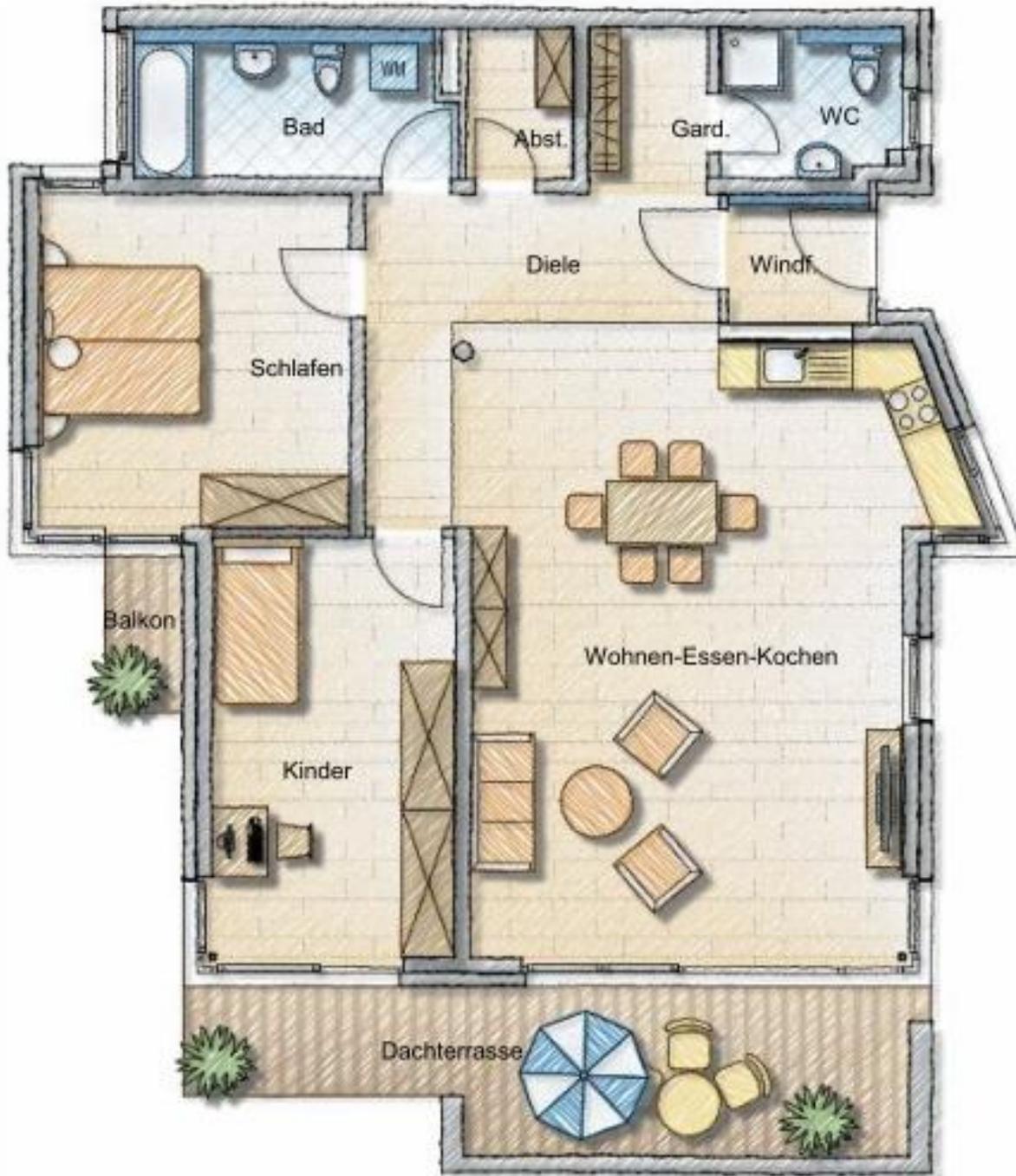
WE 1:

Wohnen – Essen – Kochen:	44,55m ²
Schlafen:	16,87m ²
Kinderzimmer:	19,13m ²
Badezimmer:	6,89m ²
Abstellraum:	2,59m ²
Diele	8,62m ²
Garderobe:	2,91m ²
WC:	4,10m ²
Windfang:	3,65m ²
Terrasse 1 (50%):	9,64m ²
Terrasse 2 (50%):	1,06m ²
Grünfläche (25%):	14,06m ²
Gesamt:	134,06m²

Kellerräume Wohnungen (5 Stück), Technik-
und Trockenraum Haus 1.

Haus A

1. Obergeschoss Wohnung 2



Wohnflächenberechnung

Wohnung 2

WE 2:

Wohnen – Essen – Kochen:	45,69m ²
Schlafen:	16,60m ²
Kinderzimmer:	16,34m ²
Badezimmer:	6,72m ²
Abstellraum:	2,49m ²
Garderobe:	2,81m ²
Diele	10,07m ²
WC:	4,00m ²
Windfang:	2,58m ²
Dachterrasse (50%):	9,22m ²
<u>Balkon (50%):</u>	<u>1,06m²</u>
Gesamt:	117,58m²

Haus A

1. Obergeschoss Wohnung 3



WE 3:

Wohnen – Essen – Kochen:	35,17m ²
Schlafen:	13,46m ²
Badezimmer:	6,57m ²
Windfang:	2,29m ²
Diele / Abstell	6,15m ²
Loggia 1 (50%):	2,07m ²
Terrasse (50%)	5,10m ²
Gesamt:	70,81m²



Haus A

2.Obergeschoss Wohnung 4



Wohnflächenberechnung

Wohnung 4

WE 4:

Wohnen – Essen – Kochen:	58,12m ²
Schlafen:	16,60m ²
Kinderzimmer:	16,33m ²
Badezimmer:	6,79m ²
Abstellraum:	2,77m ²
Garderobe:	3,07m ²
Diele	10,66m ²
WC:	3,41m ²
Windfang:	2,30m ²
<u>Dachterrasse (50%)</u>	<u>34,02m²</u>
Gesamt:	154,07m²

Haus A

3.Obergeschoss – Wohnung 5



Wohnflächenberechnung

Wohnung 5

WE 5:

Wohnen – Essen – Kochen:	45,11m ²
Schlafen:	16,61m ²
Kinderzimmer:	16,33m ²
Badezimmer:	6,79m ²
Abstellraum:	2,77m ²
Garderobe:	3,07m ²
Diele	10,67m ²
WC:	3,41m ²
Windfang	2,39m ²
Balkon (50%):	1,00m ²
<u>Dachterrasse (50%):</u>	<u>8,56m²</u>
Gesamt:	116,71m²

Haus B

Erdgeschoss Wohnung 6



Wohnflächenberechnung

Wohnung 6

Erdgeschoss Haus 2 mit Kellerräumen und
Wohnung Nr. 6

WE 6:

Wohnen – Essen – Kochen:	44,55m ²
Schlafen:	16,84m ²
Kinderzimmer:	19,16m ²
Badezimmer:	6,87m ²
Abstellraum:	2,59m ²
Diele	8,62m ²
Garderobe:	2,91m ²
WC:	4,07m ²
Windfang:	3,74m ²
Terrasse 1 (50%):	9,66m ²
Terrasse 2 (50%):	1,06m ²
Grünfläche (25%):	14,08m ²
Gesamt:	134,16m²

Kellerräume Wohnungen (5 Stück), Technik-
und Trockenraum Haus 2.

Haus B

1.Obergeschoss Wohnung 7



Wohnflächenberechnung

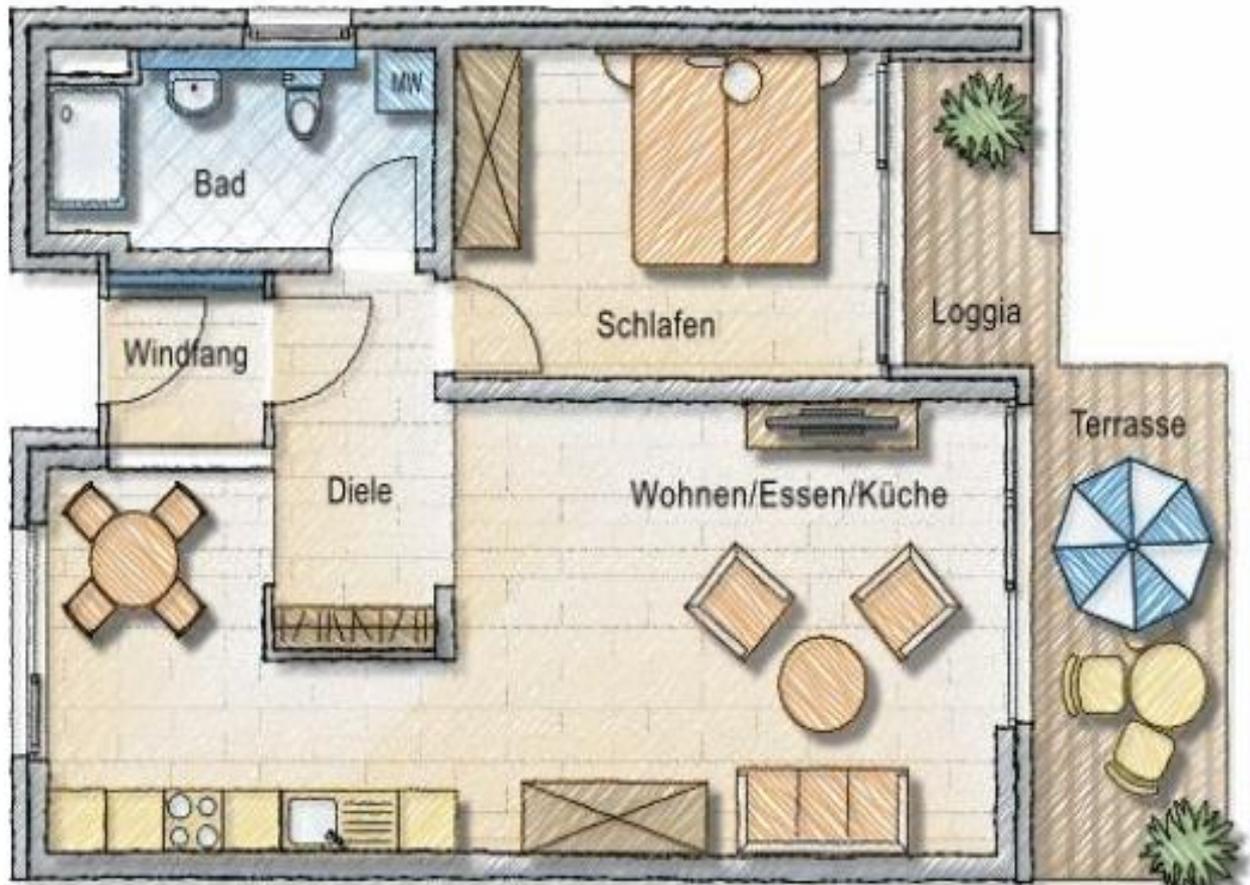
Wohnung 7

WE 7:

Wohnen – Essen – Kochen:	45,68m ²
Schlafen:	16,62m ²
Kinderzimmer:	16,31m ²
Badezimmer:	6,89m ²
Abstellraum:	2,50m ²
Garderobe:	2,81m ²
Diele	10,05m ²
WC:	4,00m ²
Windfang:	2,58m ²
Dachterrasse (50%):	9,24m ²
<u>Balkon (50%):</u>	<u>1,06m²</u>
Gesamt:	117,74m²

Haus B

1.Obergeschoss Wohnung 8



WE 8:

Wohnen – Essen – Kochen:	35,52m ²
Schlafen:	13,46m ²
Badezimmer:	6,57m ²
Windfang:	2,29m ²
Diele / Abstell	5,79m ²
Loggia 1 (50%):	2,08m ²
Terrasse (25%)	4,90m ²
Gesamt:	70,61m²



Haus B

2.Obergeschoss Wohnung 9



Wohnflächenberechnung

Wohnung 9

WE 9:

Wohnen – Essen – Kochen:	58,11m ²
Schlafen:	16,61m ²
Kinderzimmer:	16,33m ²
Badezimmer:	6,79m ²
Abstellraum:	2,77m ²
Garderobe:	3,07m ²
Diele	10,67m ²
WC:	3,41m ²
Windfang:	2,30m ²
<u>Dachterrasse (50%)</u>	<u>34,02m²</u>
Gesamt:	154,08m²

Haus B

3. Obergeschoss Wohnung 10



Wohnflächenberechnung

Wohnung 10

WE 10:

Wohnen – Essen – Kochen:	45,11m ²
Schlafen:	16,60m ²
Kinderzimmer:	16,34m ²
Badezimmer:	6,82m ²
Abstellraum:	2,77m ²
Garderobe:	3,07m ²
Diele	10,66m ²
WC:	3,40m ²
Windfang	2,39m ²
Balkon (50%):	1,08m ²
<u>Dachterrasse (50%):</u>	<u>9,26m²</u>
Gesamt:	117,51m²

Haus C

Untergeschoss Keller Trockenraum



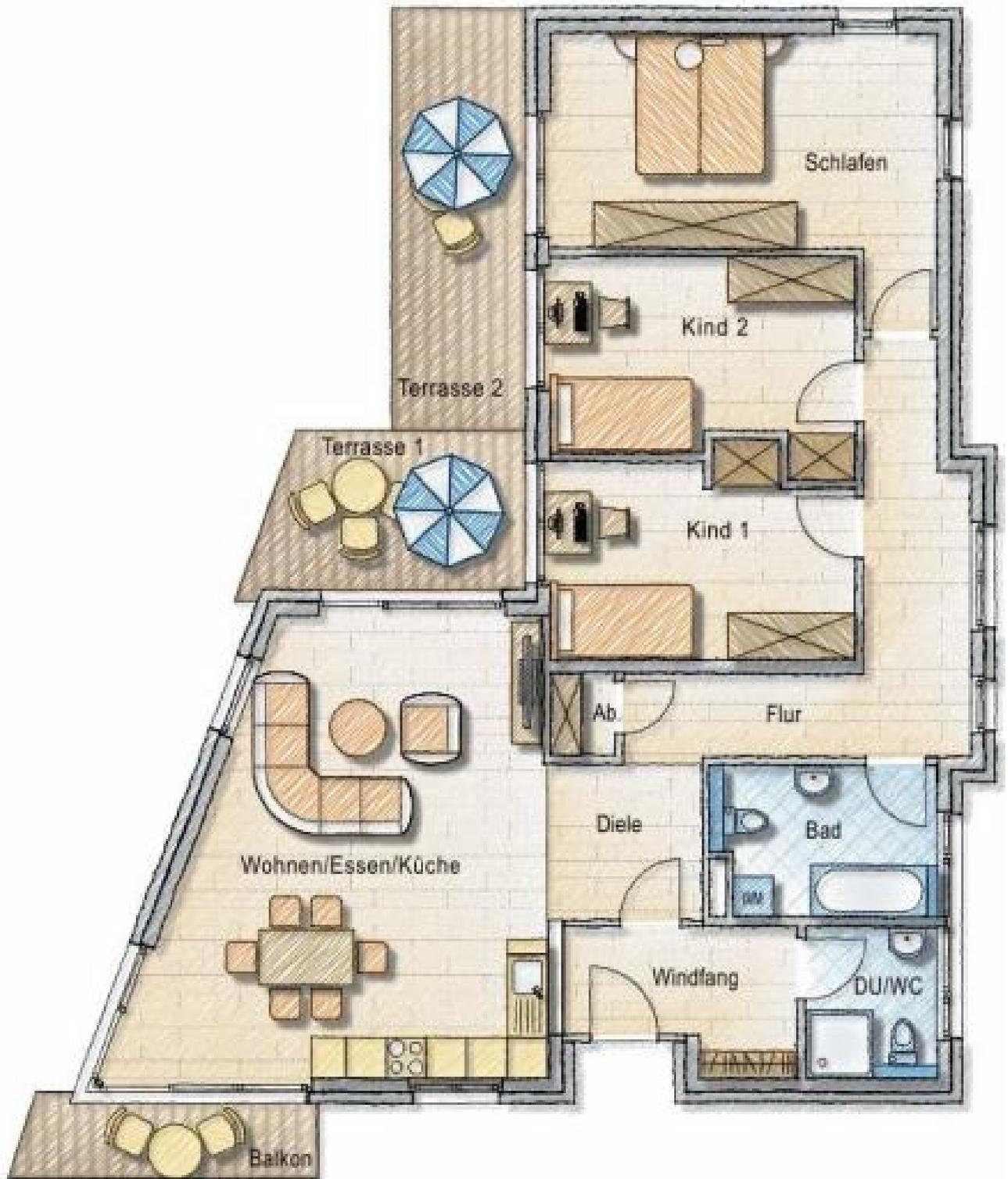
Keller- und Technikräume, Haus 3:

Das Untergeschoss von Haus 3 befindet sich auf Höhe des 1. Obergeschosses der Häuser 1 und 2.



Haus C

Erdgeschoss Wohnung 11



Wohnflächenberechnung

Wohnung 11

WE 11:

Wohnen – Essen – Kochen:	35,78m ²
Schlafen:	19,10m ²
Kinderzimmer 1:	12,96m ²
Kinderzimmer 2:	12,82m ²
Badezimmer:	6,77m ²
Abstellraum	1,08m ²
Diele	5,18m ²
Flur:	12,72m ²
Windfang:	6,21m ²
WC:	4,00m ²
Balkon (50%)	2,75m ²
Terrasse 1 (50%):	4,88m ²
<u>Terrasse 2 (50%):</u>	<u>6,15m²</u>
Gesamt:	130,40m²

**Das Erdgeschoss von Haus 3
befindet sich auf Höhe des 2. Ober-
geschosses der Häuser 1 und 2.**

Haus C

1.Obergeschoss Wohnung 12



Wohnflächenberechnung

Wohnung 12

WE 12:

Wohnen – Essen – Kochen:	35,78m ²
Schlafen:	19,10m ²
Kinderzimmer 1:	12,96m ²
Kinderzimmer 2:	12,82m ²
Badezimmer:	6,77m ²
Abstellraum	1,08m ²
Diele	5,21m ²
Flur:	12,72m ²
Windfang:	6,21m ²
WC:	4,00m ²
Balkon 1 (50%)	4,88m ²
<u>Balkon 2 (50%):</u>	<u>2,74m²</u>
Gesamt:	124,27m²

**Das Obergeschoss von Haus 3
befindet sich auf Höhe des 3. Ober-
geschosses der Häuser 1 und 2.**



>> Hinweis: Die Fotos allgemein sowie Bilder der Innenausstattung und der Außenanlage sind grundsätzlich beispielhafte Darstellungen oder dienen der Gestaltung dieses Prospekts, ebenso die gezeichnete Möblierung in den Grundrissen und Visualisierungen. Änderungen der Grundrisse aufgrund statischer, technischer oder behördlicher Vorgaben sind möglich (z.B. Stützenanordnung). Änderungen der Farbgebung der Fassade, der Geländer oder ähnlichem sind möglich. Die m²-Angaben sind Richtwerte und können geringfügig abweichen. Balkone / Terrassen sind mit 50%, Grünflächen mit 25% ihrer Fläche in die Wohnfläche einbezogen. Verbindliche Angaben entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.



Weihnachtsmarkt



Hochburg Emmendingen

Preisliste:

Wohnungen Haus A

Whg. Nr.	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
1	EG	3	134,06	620.000,00 €
2	1. OG	3	117,59	575.000,00 €
3	1. OG	2	70,81	385.000,00 €
4	2. OG	3	154,07	698.000,00 €
5	3. OG	3	116,69	665.000,00 €

Wohnungen Haus B

Whg. Nr.	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
6	EG	3	134,16	620.000,00 €
7	1. OG	3	117,74	575.000,00 €
8	1. OG	2	70,61	385.000,00 €
9	2. OG	3	154,06	reserviert
10	3. OG	3	117,51	reserviert

Wohnungen Haus C

Whg. Nr.	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
11	EG	4	130,33	585.000,00 €
12	1. OG	4	124,26	599.000,00 €

zzgl. TG-Stellplatz	UG	-	16 St.	23.500,00 €
zzgl. oberirdischer Stellplatz	UG	-	4 St.	8.000,00 €

Preise der Wohnungen zzgl. Stellplatz und ggf. inkl. Sondernutzungsrechte. Irrtum und Änderungen vorbehalten

Wohnungen, die als "reserviert" gekennzeichnet sind, wurden noch nicht notariell verkauft - fragen Sie auch hier nach dem aktuellen Verkaufsstand.

Durch die Hangbebauung sind das EG und das 1. OG von Haus C auf Höhe von 2. und 3. OG der Häuser A und B.