

## Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Nr.</b>                   | A23083   |
| <b>Typ</b>                   | 4 Zimmer Wohnung   |
| <b>Etage</b>                 | Hochparterre   |
| <b>Lage</b>                  | Stegen   |
| <b>Wohnfläche-Nutzfläche</b> | ca. 108 qm   |
| <b>Baujahr</b>               | 1975   |
| <b>Beschreibung</b>          | <p>Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine sofort beziehbare vier Zimmer-Wohnung in der schönen Dreisamtalgemeinde Stegen. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre in zentraler Lage zum Ortszentrum von Stegen. Das im Jahr 1975 erstellte Gebäude hat insgesamt neun Einheiten, davon wird eine Einheit als Steuerberaterbüro mit eigenem Eingang genutzt. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Weiter gehört zur Wohnung ein Stellplatz im Freien mit eigenem Grundbuch, der zusätzlich 10.000,-- € kostet. Die Wohnung hat insgesamt ca. 108 m<sup>2</sup> und ist mit Parkett und Korkboden belegt, die Küche, das Bad und das Gäste-WC sind gefliest. Das Bad ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet, Bad und WC wurden 1994 erneuert. Die Fenster der Wohnung wurden in den Jahren 2006 und 2007 ausgetauscht und durch weise Kunststoffenster ersetzt. Vom überdachten Südbalkon mit Markise, der vom Wohnzimmer und Esszimmer aus begehbar ist, hat man einen schönen Blick in den davor gelagerten Hausgarten. Aktuell sind das Wohnzimmer und das Esszimmer durch einen Durchbruch miteinander verbunden. Beheizt wird das Haus mit einer Ölzentralheizung, die im Jahr 2003 eingebaut wurde. Stegen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, ein Vollsortimenter und Bäcker sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Stegen ist auch in Sachen Gesundheitsvorsorge bestens aufgestellt. Unter anderem gibt es eine Zahnarzt- und mehrere Hausarztpraxen, Physiotherapie sowie einen ambulanten Pflegedienst und eine Apotheke. Das Oberzentrum Kirchzarten und die Schwarzwaldmetropole Freiburg sind in wenigen Autominuten oder mit dem öffentlichen Nahverkehr gut und schnell erreichbar. Auch das Radwegenetz nach Freiburg und ins Dreisamtal ist sehr gut ausgebaut. Die Bushaltstelle ist in wenigen Gehminuten von der Wohnung schnell erreichbar. In Stegen gibt alle Schulformen wie Grundschule,</p> |

Hauptstraße 24  
 79254 Oberried  
 Fon 07661 / 9050-10  
 Fax 07661 / 9050-19  
 E-Mail: info@immo-baum.de  
<https://www.baum-immobilien.com/>

Internetauszug  
 21.11.2024 16:52 Uhr  
 Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

Werkrealschule, Realschule und Gymnasium. Selbstverständlich gibt es auch einen Kindergarten sowie einen Waldkindergarten. Stegen verfügt auch über eine aktives Vereinsleben von Fußball über Tennis-, Judo-, Tauziehclub, Musik- und Trachtenkapelle und vieles mehr. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen oder für eine Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Stellmöglichkeiten</b>      | Keller, Fahrradabstellplatz  |
| <b>Bezug</b>                   | beuzsgsfrei  |
| <b>Energieausweis</b>          | Energieverbrauchskennwert  |
| <b>Energieausweis-Kennwert</b> | 114  |
| <b>Energieeffizienz</b>        | D  |
| <b>Befeuerungsart</b>          | Öl   |
| <b>Besichtigung</b>            | nach Vereinbarung  |
| <b>Preis</b>                   | VERKAUFT<br>zzgl. Stellplatz im Freien für 10.000,-- mit eigenem Grundbuch   |
| <b>Provision</b>               | zzgl. 3,57 % inkl. MwSt.   |
| <b>Bemerkung</b>               | Alle Objektangaben beruhen auf Mitteilung des Eigentümers, für deren Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden. |

Internetauszug  
21.11.2024 16:52 Uhr  
Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

Hauptstraße 24  
79254 Oberried  
Fon 07661 / 9050-10  
Fax 07661 / 9050-19  
E-Mail: [info@immo-baum.de](mailto:info@immo-baum.de)  
<https://www.baum-immobilien.com/>

## Grundriss



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

Hauptstraße 24

79254 Oberried

Fon 07661 / 9050-10

Fax 07661 / 9050-19

E-Mail: [info@immo-baum.de](mailto:info@immo-baum.de)

<https://www.baum-immobilien.com/>

### Blick vom Balkon



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

## Wohnzimmer



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

## Esszimmer



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

### Bad mit Dusche und Wanne



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

### Gäste-WC





Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

## Diele



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

## Küche



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

## Schlafzimmer



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

### Arbeits/Gäste/Kinderzimmer



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

## Keller



Internetauszug

21.11.2024 16:52 Uhr

Aktuell: [www.baum-immobilien.com](http://www.baum-immobilien.com)

### überdachter Balkon

