

# 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](http://www.druebuehler-immobilien.de)

**Dr. Bühler**  
IMMOBILIEN GMBH



Tel 0761 553238  
Fax 0761 552250  
[info@druebuehler-immobilien.de](mailto: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



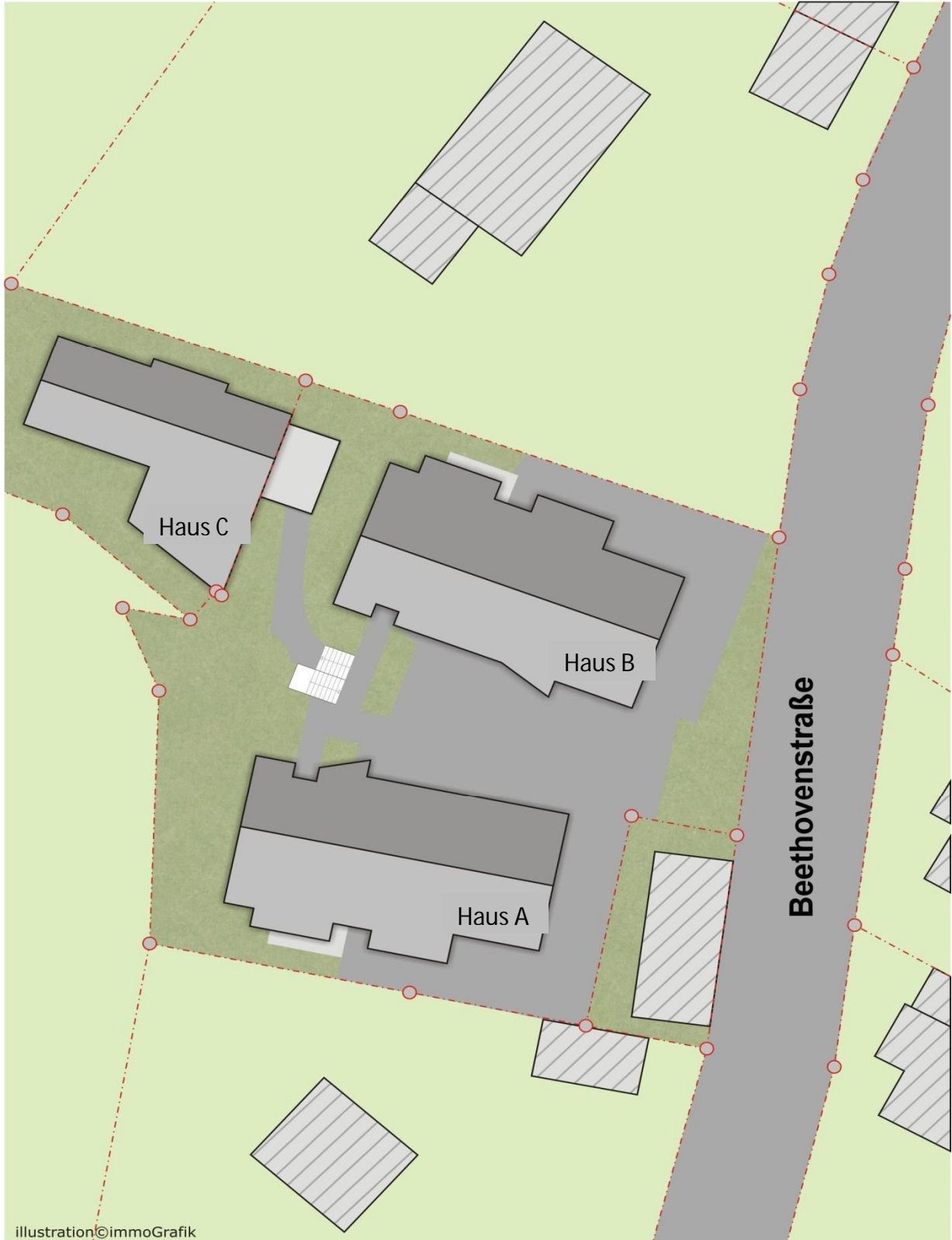


Das Grundstück

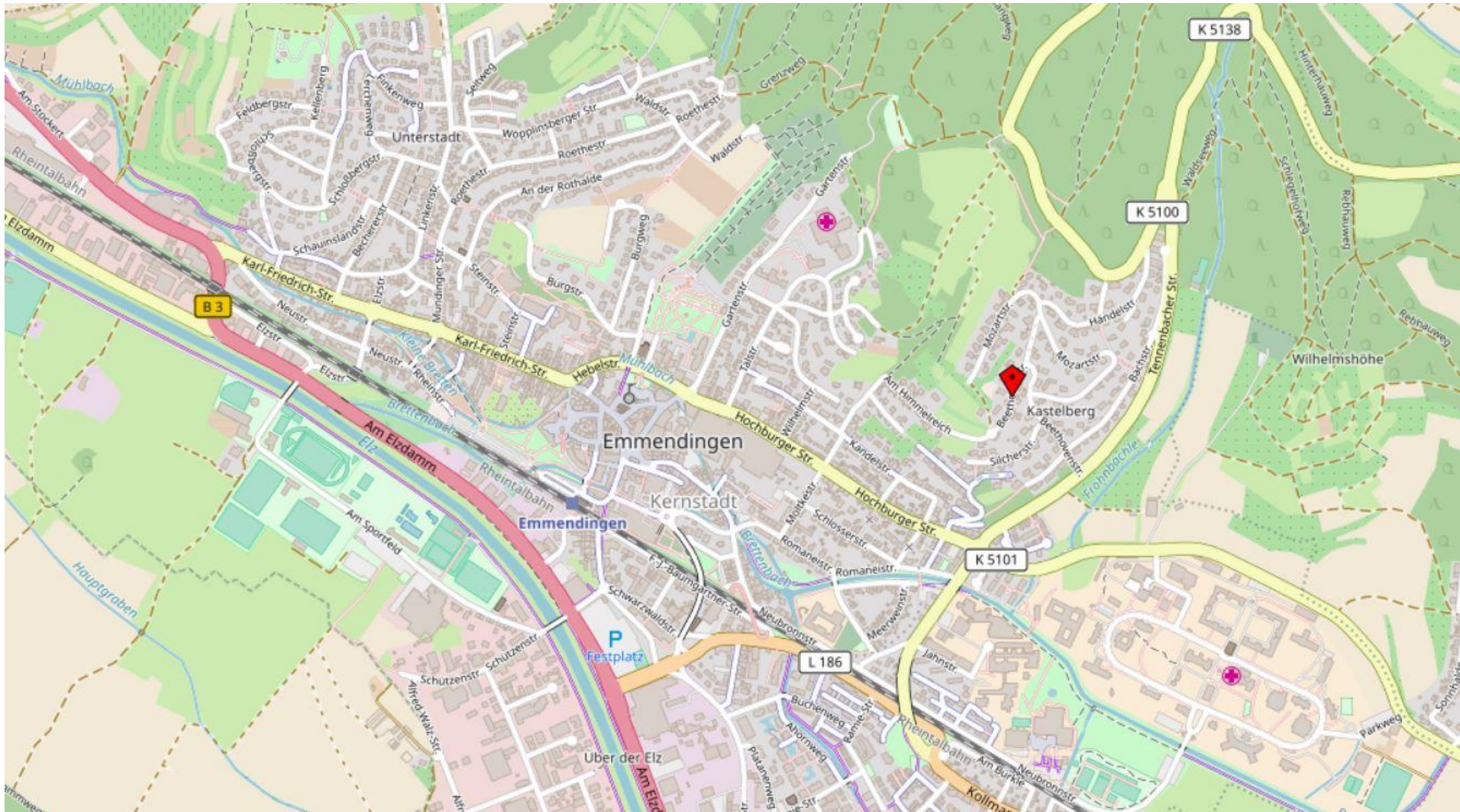


# Lageplan Häuser A bis C

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.

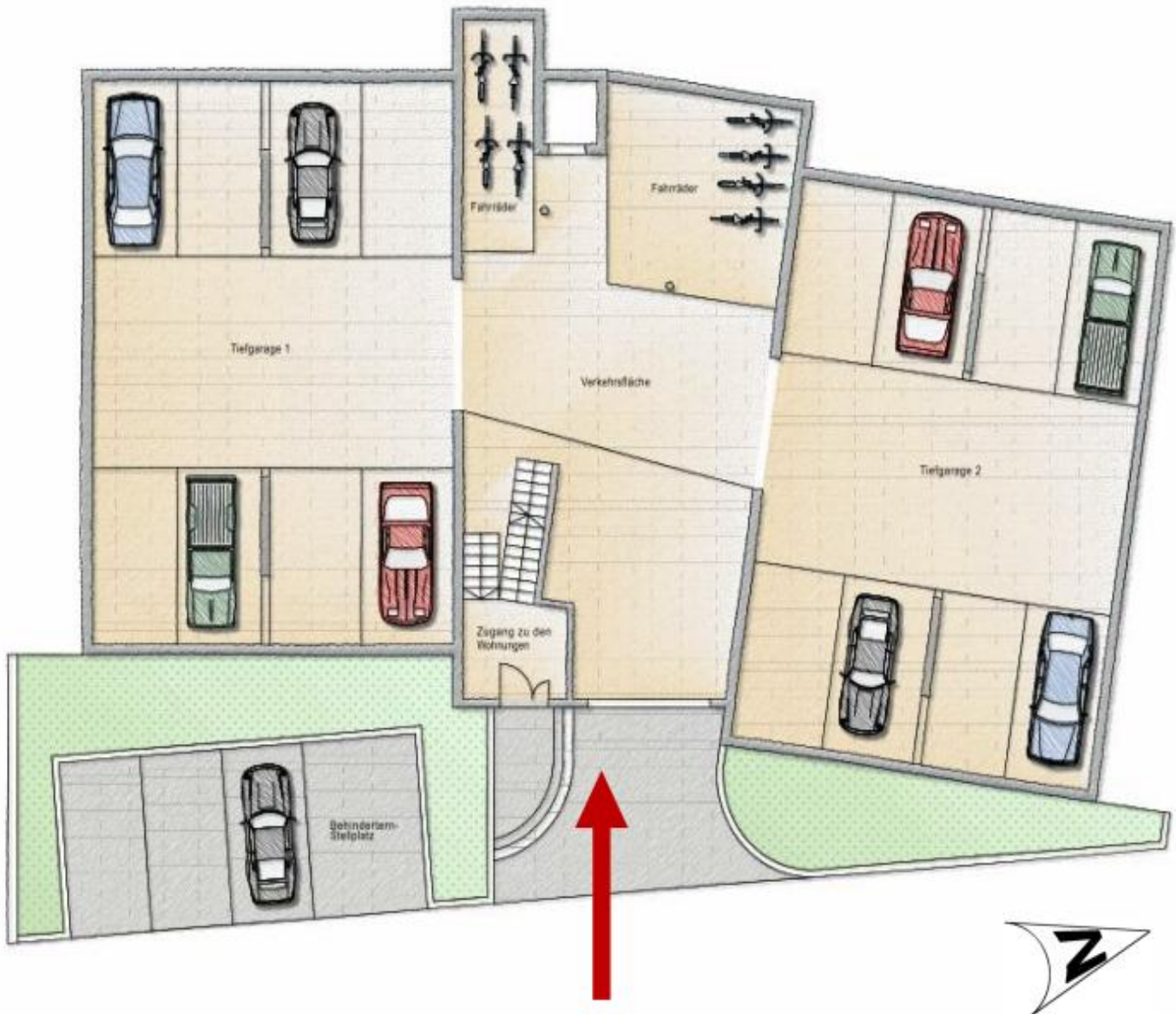
Die Wohneinheiten in diesen Architektenhäusern werden mit einer qualitativ guten Ausstattung errichtet:

- 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 <sup>2</sup>
Schlafen:	16,87m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	19,13m <sup>2</sup>
Badezimmer:	6,89m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,59m <sup>2</sup>
Diele	8,62m <sup>2</sup>
Garderobe:	2,91m <sup>2</sup>
WC:	4,10m <sup>2</sup>
Windfang:	3,65m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%):	9,64m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%):	1,06m <sup>2</sup>
Grünfläche (25%):	14,06m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>134,06m<sup>2</sup></b>

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

# Haus A

## 1. Obergeschoss Wohnung 3



### **WE 3:**

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



# Haus A

## 2.Obergeschoss Wohnung 4



# Wohnflächenberechnung

## Wohnung 4

### **WE 4:**

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

# Haus A

## 3.Obergeschoss – Wohnung 5





# Wohnflächenberechnung

## Wohnung 5

### **WE 5:**

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

# Haus B

## Erdgeschoss Wohnung 6



# Wohnflächenberechnung

## Wohnung 6

Erdgeschoss Haus 2 mit Kellerräumen und  
Wohnung Nr. 6

### **WE 6:**

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

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

# Haus B

## 1.Obergeschoss Wohnung 8



### **WE 8:**

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



# Haus B

## 2.Obergeschoss Wohnung 9



# Wohnflächenberechnung

## Wohnung 9

### **WE 9:**

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



# Haus B

## 3. Obergeschoss Wohnung 10



# Wohnflächenberechnung

## Wohnung 10

### **WE 10:**

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

# Haus C

## Untergeschoss Keller Trockenraum



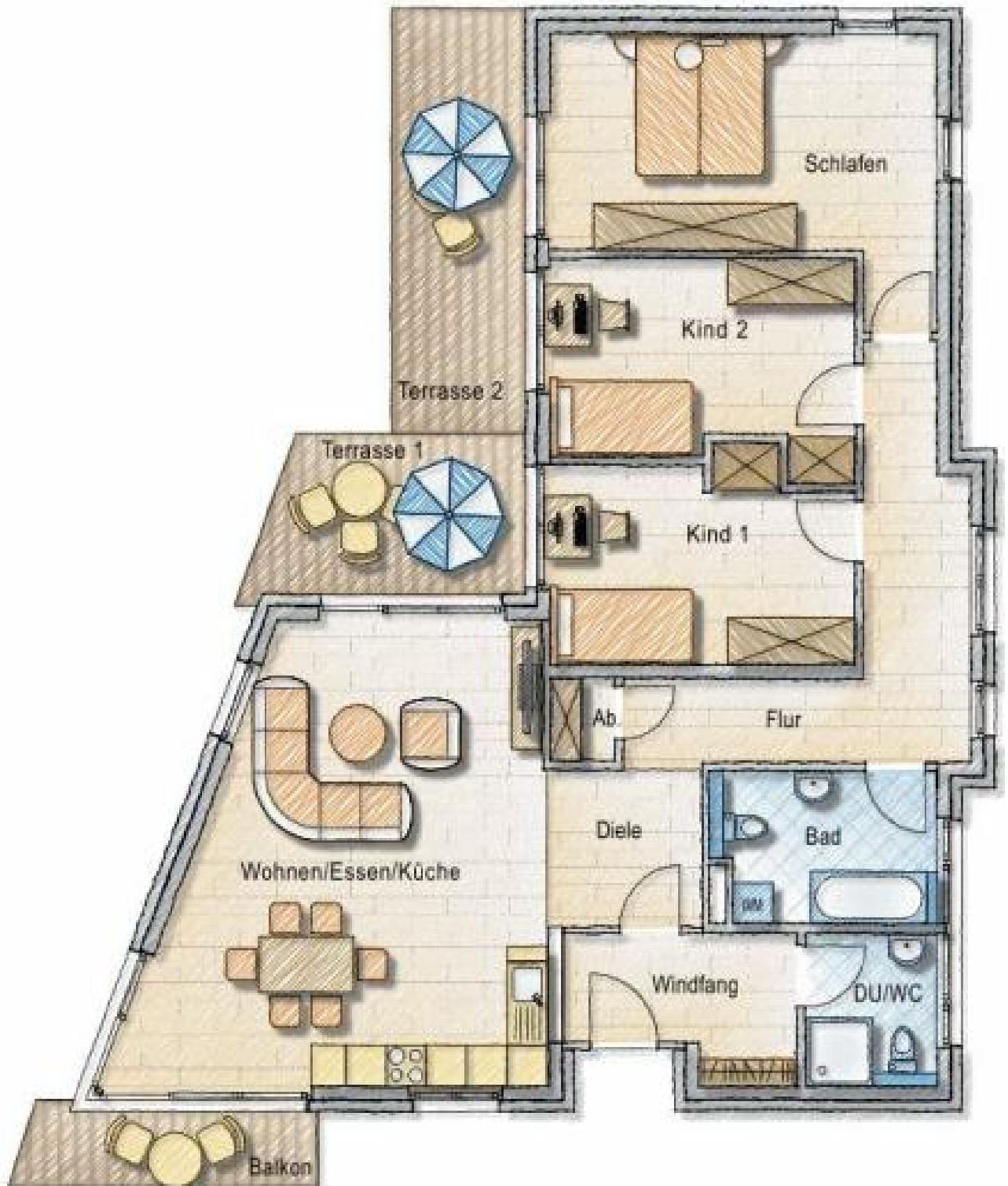
### Keller- und Technikräume, Haus 3:

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

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

**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 m<sup>2</sup>-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.