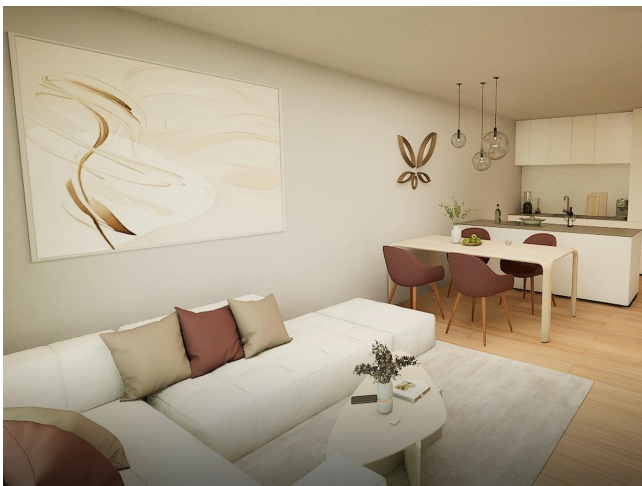


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Krozingen

### Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil - Ihr neues Zuhause (W6)



Objekt-Nr. **OM-318563**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **493.500 €**

Ansprechpartner:  
Gregor Stiefvater

Fridolinstraße 12  
79189 Bad Krozingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	20
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen und Ihrer Familie ein großzügiges Raumangebot auf rund 83 m<sup>2</sup> und verbindet modernes Wohnen mit naturnahem Flair. Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, der durch die bodentiefen Fenster und den direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil beeindruckt. Hier finden Sie reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und genießen gleichzeitig die grüne Umgebung als Erweiterung Ihres Wohnraums. Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung und ein zusätzliches Gäste-WC bieten optimalen Komfort. Dank der energieeffizienten KfW-40-Bauweise und der nachhaltigen Heiztechnologie profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem umweltbewussten Lebensstil.

Erleben Sie Ihr neues Zuhause oder Investment virtuell - folgen Sie dazu bitte dem Link zu unserer interaktiven Projektpräsentation.

## Ausstattung

Wohnkomfort und Barrierefreiheit

- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen (inklusive Aufzug von der Tiefgarage in jede Etage)
- Teilweise barrierefreie Wohnungen gemäß §35 LBO
- Tiefgaragenstellplatz mit Vorrichtungen für E-Ladestationen
- Abstellflächen für Kinderwagen, Gehhilfen und Fahrräder im Untergeschoss

Heizung und Energieeffizienz

- Flächendeckende Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Individuelle Temperatureinstellung über Raumthermostate
- Gebäudezentrale Wärmeerzeugung mittels Luft-Wärme-Pumpe
- Effizienzhausstandard KfW 40
- Photovoltaikanlage auf dem Dach zur nachhaltigen Energieversorgung

Fenster und Beschattung

- Hochwertige Kunststofffenster und -türen mit dreifacher Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden bzw. Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre

Badezimmerausstattung

- Moderne Badeausstattung von renommierten Marken wie Villeroy & Boch, Kaldewei und Hansgrohe
- Bodenebene Duschböden mit Edelstahlrinnenablauf
- Regenduscharmaturen mit Kopf- und Handbrause
- Handtuchwärmekörper in den Bädern

Küche und Wohnbereiche

- Offene und funktionale Küchenbereiche, integriert in den Wohnbereich
- Option zur Auswahl des Bodenbelags (Fertigparkett bis Vinyl)
- Zusätzliche Schallschutzabdichtungen für Schlafräumbereiche in angrenzenden Wohnbereichen

- Großzügige und gut durchdachte Grundrisse für alle Wohnungstypen
- Sicherheits- und Kommunikationssysteme
- Türsprechanlagen mit Videodisplay
- Moderne Beleuchtung in Gemeinschaftsbereichen im Gebäude und Außenbereich
- Bewegungswächter in Tiefgarage, Kellerfluren, Treppenhaus, Fahrradraum, Müllhaus und Außenbeleuchtung
- Glasfaseranschluss für Telefon-, Internet- und TV-Versorgung
- Medienanschlüsse in allen Zimmern für moderne Netzwerk- und Kommunikationslösungen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Website:

[www.stiefvater-bauimpuls.de](http://www.stiefvater-bauimpuls.de)

Unternehmen:

Stiefvater BauImpuls GmbH

Handelsregister:

HRB 730632

Registergericht:

Amtsgericht Freiburg

Vertreten durch:

Gregor Stiefvater

Roman Stiefvater

Kontakt:

E-Mail: [info@stiefvater-bauimpuls.de](mailto:info@stiefvater-bauimpuls.de)

Telefon: 07633 / 150174

Alle Visualisierungen dienen nur zur Veranschaulichung und sind unverbindlich. Verbindlich ist der Inhalt des Kaufvertrags.

## Lage

Willkommen im Herzen des Markgräflerlands – Bad Krozingen vereint Natur und Komfort auf besondere Weise und bietet so eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen. Die Fridolinstraße überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in Bad Krozingen, einer charmanten Kurstadt, die ihren Bewohnern einen ausgewogenen Mix aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen ermöglicht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter gut sortierte Supermärkte und lokale Fachgeschäfte.

Gesundheit und Wellness werden in Bad Krozingen großgeschrieben. Das renommierte Universitäts-Herzzentrum sowie das Thermalbad bieten eine außergewöhnliche medizinische Versorgung und zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Kulturelle Angebote wie das jährliche Lichterfest, Konzerte und saisonale Veranstaltungen im Kurpark schaffen eine lebendige Atmosphäre, die von Jung und Alt geschätzt wird. Schulen, das Schulzentrum sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie das Freizeitbad, diverse Hobbysportinstitutionen und der Skatepark bieten eine ideale Umgebung für Familien.

Dank der schnellen Anbindung an die Universitätsstadt Freiburg – nur 15 Minuten entfernt – profitieren Berufspendler und Stadtliebhaber gleichermaßen von dieser Lage. Freiburg bietet vielfältige Arbeits- und Kulturmöglichkeiten, die Sie bequem nutzen können, während Sie die Ruhe einer kleineren Stadt genießen. Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz sorgt dafür, dass alle wichtigen Ziele schnell erreichbar sind. Hier erwartet Sie eine besondere Mischung aus Tradition, moderner Infrastruktur und idyllischer Umgebung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

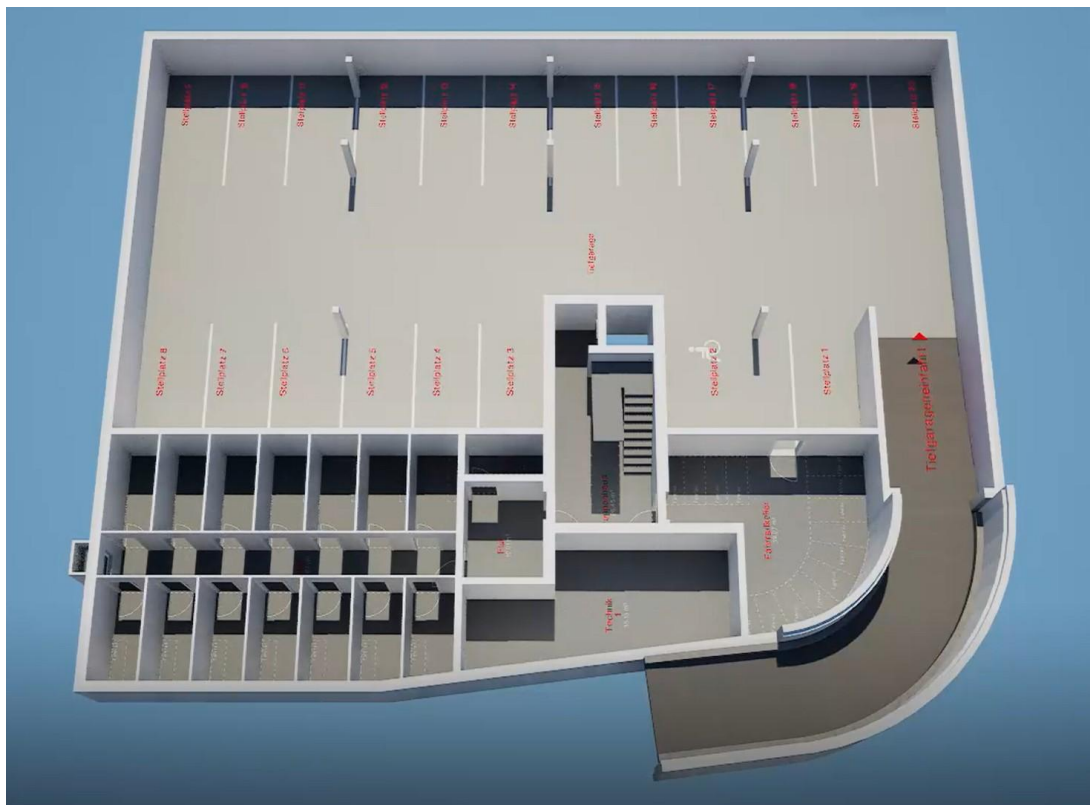


Grundriss Wohnung № 6



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose Fridolinstraße

**LEBEN UND INVESTIEREN  
IM HERZEN VON BAD KROZINGEN**



Fridolinstraße  
79189 Bad Krozingen



Bezugsfertig ab  
Q3 2026



ab 5.950 € pro m<sup>2</sup>  
- Provisionsfrei



Attraktive Förderungen  
durch KfW40 Standard

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE**

Norsingerstraße 17a, 79189 Bad Krozingen  
07633 150174 | [verkauf@stiefvater-bauimpuls.de](mailto:verkauf@stiefvater-bauimpuls.de)

# Herzlich Willkommen in Bad Krozingen

Inmitten des charmanten Kernorts von Bad Krozingen entsteht ein exklusives Wohngebäude in der Fridolinstraße, realisiert von der Stiefvater Baulmpuls GmbH. Das Projekt umfasst 14 Wohneinheiten mit Wohnungen zwischen 55 und 161 m<sup>2</sup>, die durch eine wohlüberlegte Raumaufteilung und moderne Ausstattung überzeugen. Dank der energieeffizienten Massivbauweise erfüllt das Gebäude den KfW 40 Standard und setzt damit Maßstäbe für zeitgemäße Energieeffizienz.

Die Kreisstadt Bad Krozingen liegt inmitten des idyllischen Weinanbaugebiets Markgräflerland. Sie ist bekannt für ihr umfangreiches Gesundheitsangebot inklusive Thermalbad und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Dadurch ergibt sich ein perfekter Rahmen für gehobenes Wohnen.

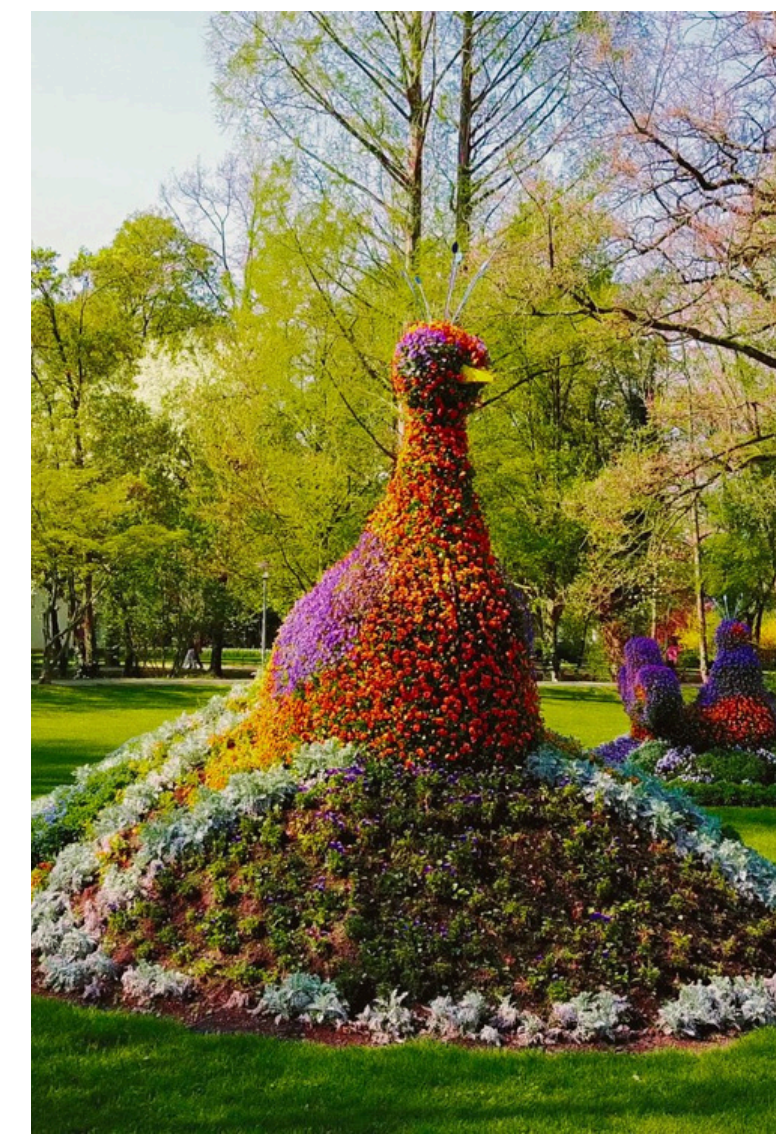
Der Standort Fridolinsstraße besticht durch die ideale Lage mit Nähe zum Schulzentrum, dem Universitäts-Herzzentrum und zu kulturellen Einrichtungen. Darüber hinaus macht die hervorragende Verkehrsanbindung den Wohnstandort besonders attraktiv.

Für Eigennutzer bietet das Wohngebäude eine erstklassige Infrastruktur und eine attraktive Lage und ist damit perfekt für Familien und Berufspendler geeignet. Lassen Sie sich von der Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen begeistern!

Für Investoren bietet das Projekt eine ausgezeichnete Gelegenheit zur Kapitalanlage. Der Bau nach dem energieeffizienten KfW40 Standard ermöglicht vergünstigte KfW-Kredite bei attraktiver Sonderabschreibung, was die Investition besonders attraktiv macht. Daneben verspricht die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Bad Krozingen eine stabile Wertentwicklung und gute Vermietungsmöglichkeiten.

Seien Sie Teil dieses einzigartigen Wohnprojekts und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause oder eine zukunftssichere Investition in der begehrten Lage von Bad Krozingen.

**Herzlich Willkommen in der Fridolinstraße!**



## Lebensart Bad Krozingen



Bad Krozingen, eingebettet in die malerische Landschaft des Markgräflerlands, verkörpert Lebensqualität in ihrer reinsten Form. Diese charmante Kurstadt vereint das Beste aus traditioneller Kultur, moderner Infrastruktur und einer beeindruckenden Umgebung. Mit seinen ca. 22.000 Einwohnern bietet Bad Krozingen eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle.

Unter anderem lädt der liebevoll angelegte und stets gepflegte Kurpark zum Spazieren und Verweilen ein. Darüber hinaus finden zahlreiche tolle Veranstaltungen, wie beispielsweise das berühmte Lichterfest, in Bad Krozingen und Umgebung statt, die das Leben so lebenswert machen.



## Weitere Standortvorteile

Bad Krozingen überzeugt durch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die für einen hohen Lebensstandard sorgen.

### Einkaufsmöglichkeiten

Bad Krozingen bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, von charmanten Boutiquen, kleinen Fachgeschäften bis hin zu großen gut sortierten Supermärkten. Der Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten ist ein beliebter Treffpunkt.

### Gesundheitsangebot

Das Universitäts-Herzzentrum Bad Krozingen ist eine führende Kardiologie-Klinik in Deutschland. Das Thermalbad bietet Entspannung und therapeutische Anwendungen. Diese Kombination macht Bad Krozingen ideal für Gesundheit und Erholung.

### Schulzentrum

Bad Krozingen bietet Ihnen und Ihrem Kind ein vielfältiges Betreuungsangebot an. So umfasst beispielsweise das Schulzentrum Bildungsangebote für alle Altersstufen.

### Nähe zu Freiburg

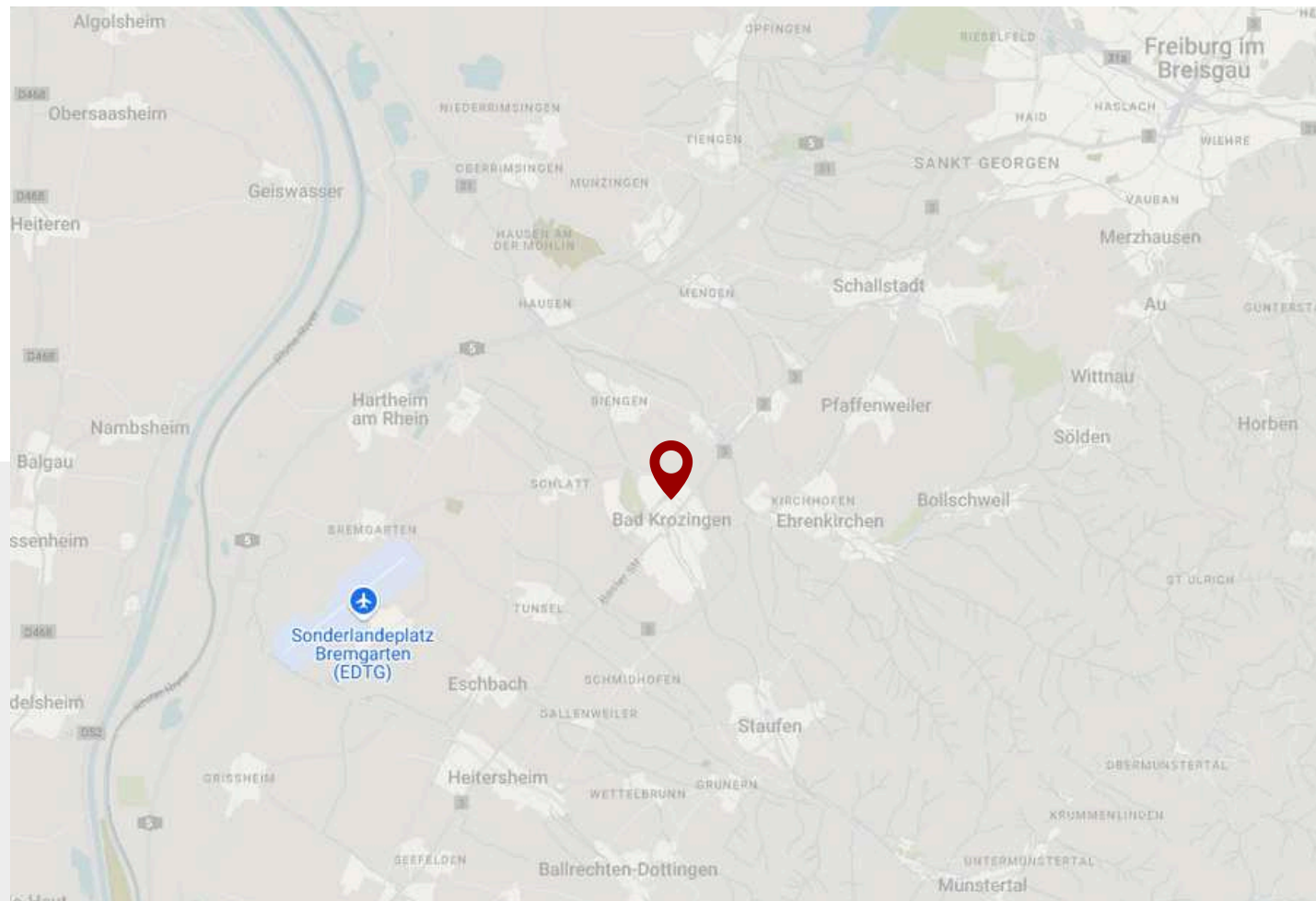
Die Nähe zu Freiburg ist ein großer Vorteil. In etwa 15 Minuten erreicht man die Universitätsstadt mit ihren Arbeits- und Kulturangeboten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, die Vorteile der Großstadt zu nutzen und dennoch die Ruhe einer kleineren Stadt zu genießen.



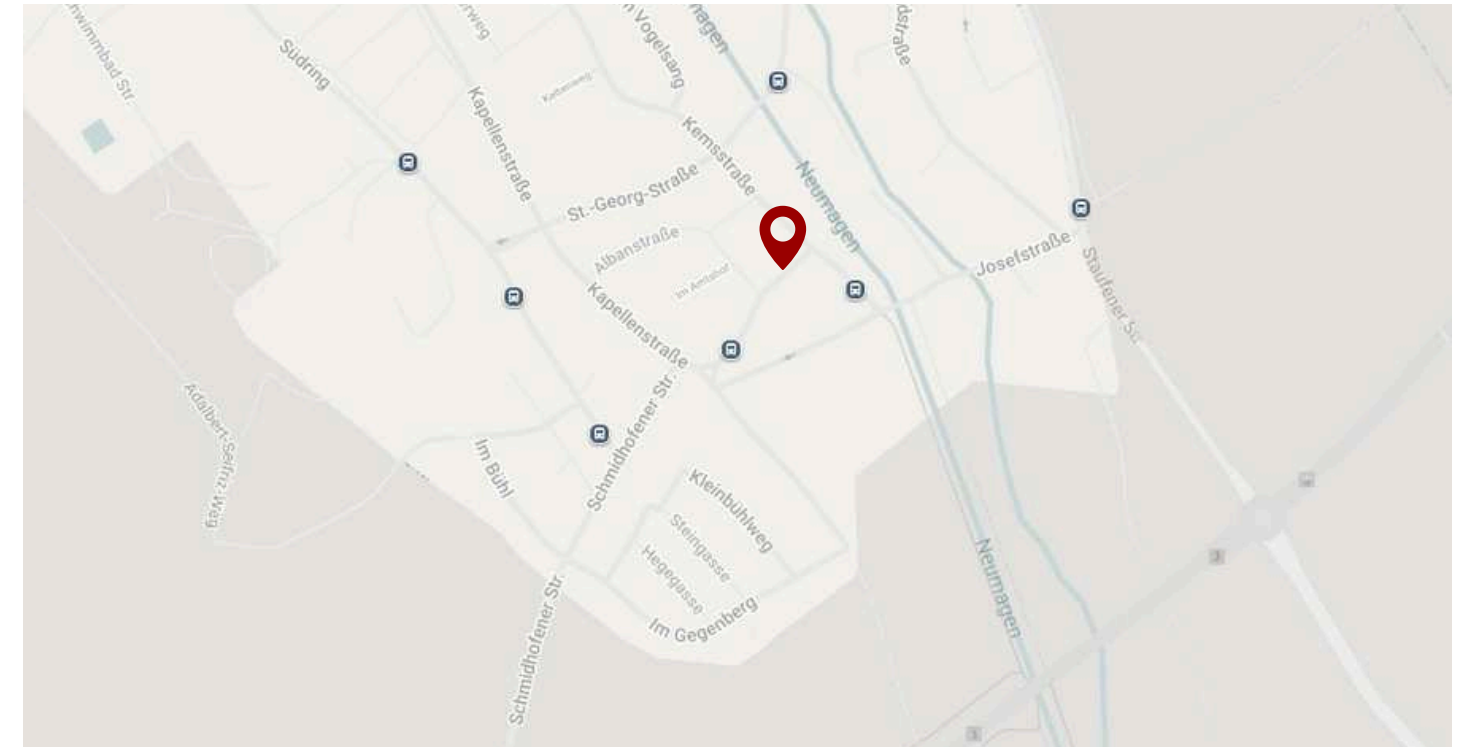
## Zentrale Lage

Bad Krozingen liegt im Südwesten Deutschlands, im Bundesland Baden-Württemberg. Die Stadt befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene, zwischen den Städten Freiburg im Breisgau und Breisach am Rhein. Auf der Karte ist Bad Krozingen südwestlich von Freiburg zu sehen. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, mit der Bundesstraße B3 in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung nach Freiburg und andere umliegende Städte ermöglicht.

Der Rhein verläuft westlich von Bad Krozingen und bildet die natürliche Grenze zu Frankreich. Die umliegenden Städte und Gemeinden wie Hartheim am Rhein, Heitersheim und Staufen im Breisgau sind ebenfalls gut erreichbar. Die Nähe zu den Vogesen im Westen und dem Schwarzwald im Osten bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



## Der Standort Fridolinsstraße



Die Fridolinstraße ist von wichtigen Bildungseinrichtungen, medizinischen Zentren, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie gastronomischen Angeboten umgeben, was sie zu einer zentralen und attraktiven Lage in Bad Krozingen macht. Diese hervorragende Lage bietet zahlreiche Vorteile und Annehmlichkeiten. Die Nähe zum Universitäts-Herzzentrum Bad Krozingen gewährleistet erstklassige medizinische Versorgung.

Für Familien mit Kindern und Jugendlichen bieten das Kreisgymnasium und andere Bildungseinrichtungen ein ausgezeichnetes Bildungsangebot und zahlreiche außerschulische Aktivitäten. Freizeit- und Sportbegeisterte können das Aquarado Freizeitbad und das Erlenmattenstadion nutzen, während der Skatepark ein beliebter Treffpunkt für Jugendliche ist.

Kulinarisch hat die Gegend viel zu bieten: Die Bäckerei Heitzmann GmbH & Co. KG versorgt die Anwohner täglich mit frischen Backwaren, während das Ristorante Pizzeria Amselhof und „Der Leckerladen“ vielfältige Speisen und Delikatessen anbieten. Das Hotel und Restaurant Adler Bad Krozingen bietet komfortable Übernachtungsmöglichkeiten und ein ausgezeichnetes gastronomisches Erlebnis.

Die gute Anbindung durch die Haltestelle Oberkrozingen ermöglicht es den Bewohnern, schnell und bequem andere Teile der Stadt und die umliegenden Regionen zu erreichen. Insgesamt trägt diese Kombination dazu bei, dass die Fridolinsstraße eine der begehrtesten und lebenswertesten Lagen in Bad Krozingen darstellt.



**Fridolinstraße 12-14,  
79189 Bad Krozingen**

In der Fridolinstraße in Bad Krozingen, in zentrumsnaher und attraktiver Wohnlage, entsteht ein exklusiver Neubau mit 14 Wohneinheiten, bestehend aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen.



## Mehr Infos zum Standort?

Einfach den nachfolgenden QR-Code scannen und zum Kurzvideo des Objektstandorts gelangen:



Der Neubau in der Fridolinstraße wird in einer attraktiven, zentrumsnahen Wohnlage in Bad Krozingen realisiert. Die Wohnanlage umfasst 14 exklusive Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 54 und 162 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe 2,50 m bzw. bis zu 3,60m im Attikageschoss.

Das zusammenhängende Gebäude bietet den Bewohnern einen direkten Zugang zur darunterliegenden Tiefgarage, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit gewährleistet.

Das Gebäude ist mit einer modernen Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet, welche eine nachhaltige Energieversorgung sicherstellt. Zusätzlich wird das Dach begrünt, was nicht nur ästhetische Vorteile bietet, sondern auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt und die Biodiversität fördert.

Selbstverständlich bieten die Wohnungen private Rückzugsorte, darunter integrierte und offene Balkone sowie Terrassen für die Erdgeschosswohnungen. Diese ermöglichen den Bewohnern, die Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Die hochwertige Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen richtet sich nach den Bedürfnissen sowohl von Eigennutzern als auch von Investoren. Die großzügigen Grundrisse und die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohnambiente für Singles, Paare und Familien.

Mit diesem Projekt setzen wir auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Die Kombination aus moderner Bauweise, energieeffizienten Technologien und grünen Akzenten schafft ein einzigartiges Wohngefühl im Herzen von Bad Krozingen.

## Ihr neues Zuhause oder Investment virtuell erleben



Hier geht es direkt zur interaktiven Besichtigung.

Zu finden unter: [www.stiefvater-bauimpuls.de/fridolinstrasse](http://www.stiefvater-bauimpuls.de/fridolinstrasse)

Die Vorstellungskraft und der Überblick über ein noch nicht gebautes Gebäude fallen oft schwer. Um Ihnen ein konkretes und realistisches Bild zu vermitteln, bieten wir eine interaktive, virtuelle Umgebung. So können Sie bereits heute eintauchen und erleben, wo Sie morgen Wohnen oder Investieren werden.

Diese Visualisierung unterstützt Sie dabei, das Projekt mit allen Details zu erkunden und Ihre Entscheidung mit voller Überzeugung zu treffen.

### Interaktive Projektpräsentation

Für viele Interessenten ist die Lage der Immobilie von wichtiger Bedeutung. Umso besser, wenn die wichtigsten Lokaltäten der Nachbarschaft auf einen Blick erkennbar sind. Dazu zählen öffentliche Einrichtungen, Freizeitgestaltungen, Restaurants und Infrastruktur.

### Tageszeiten-Funktion

Erleben Sie das Projekt in der Außenansicht bei verschiedenen Tageszeiten. Sehen Sie, wie die Belichtung und Verschattung wirken und genießen Sie die Außenbeleuchtung bei Nacht.

### Virtuelle Begehung

Begehen Sie die Wohnungen virtuell und erleben Sie die hochwertige Ausstattung und Raumaufteilung.

Neben der interaktiven Begehung, erhalten Sie hier auch digitalen Zugriff auf die detaillierten Grundrisse jeder Wohnung.

## Ihre Ausstattungshighlights im Überblick



Um sicherzustellen, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen, haben wir alle Ausstattungsmaterialien mit besonderer Sorgfalt ausgewählt. In Bad Krozingen erwarten Sie moderne und gut durchdachte Wohnungen. Die hochwertige Ausstattung macht Ihnen das Einleben so angenehm wie möglich:

### Komfort und Barrierefreiheit

- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen (Aufzug von der Tiefgarage in jede Etage)
- Zum Teil barrierefreie Wohnungen nach §35 LBO
- Flächendeckende Fußbodenheizung, freie Bodenbelagswahl von Fertigparkett bis Vinyl
- Private Freisitze in Form von gebäudeintegrierten und offenen Balkonzonen bzw. Terrassenflächen mit Gartenanteil im Erdgeschoss
- Hochwertige Kunststofffenster und -türen mit dreifach Isolierverglasung
- Kunststoffrollläden bzw. elektrisch betriebene Außenjalousien

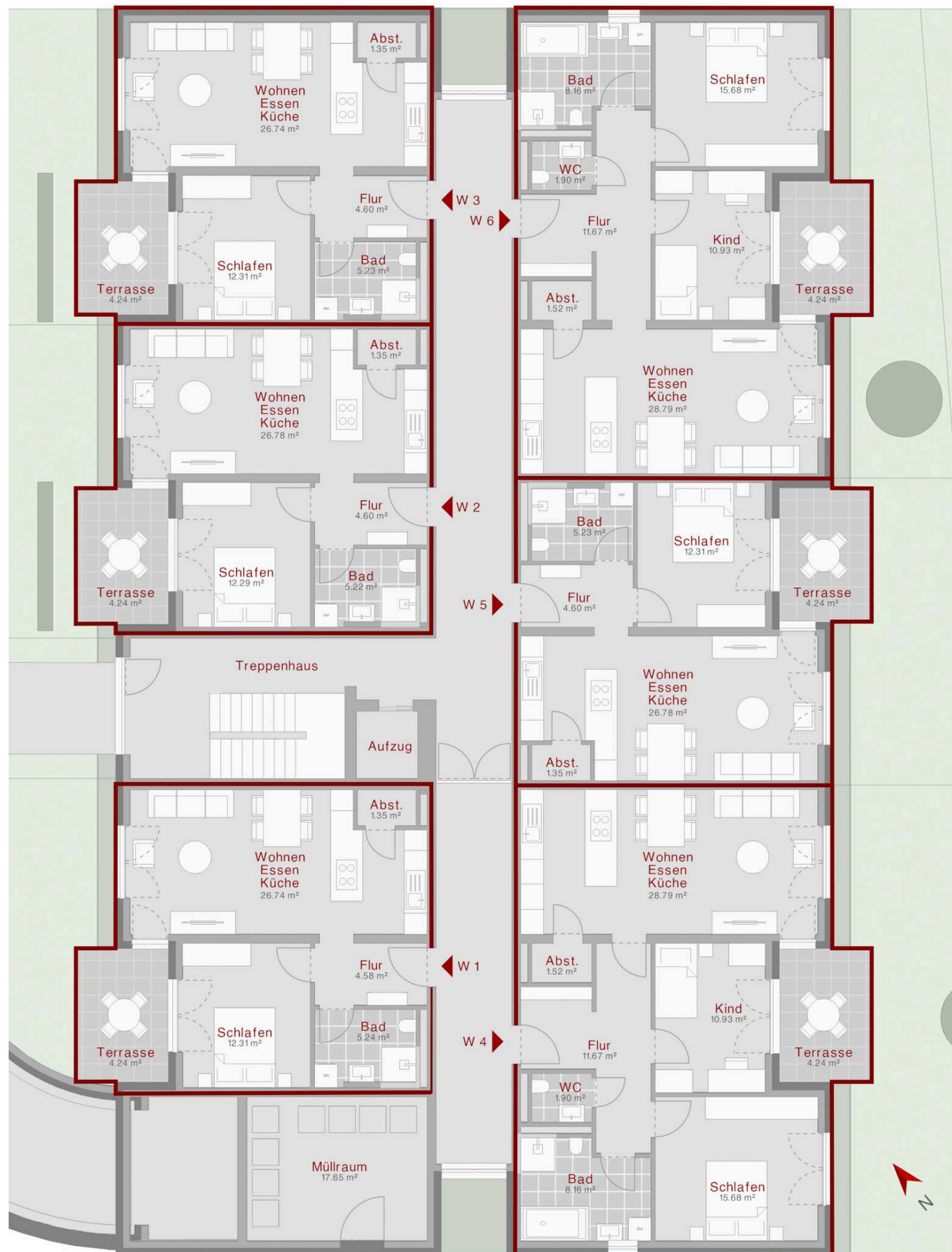
### Moderne Ausstattung

- Moderne Badeausstattung von namhaften Marken wie Villeroy & Boch, Kaldewei sowie Hansgrohe
- Bodenebenen geflieste Duschböden mit Edelstahlrinnenablauf, Regenduscharmaturen mit Kopf- und Handbrause
- Handtuchwärmekörper in den Bädern
- Wohnungseinzellüftung für ein gesundes Raumklima
- Telefon-, Internet- und TV-Versorgung auf Basis eines Glasfaserhausanschlusses bzw. Medienanschlüsse in jedem Zimmer
- Moderne Beleuchtung in Gemeinschaftsbereichen in und um das Gebäude
- Moderne Interieurlösungen für Sockelleisten, Beschläge, etc.
- Zusätzliche Schallschutzabdichtungen für Schlafraumtüren in Angrenzung zu Wohnbereichen

### Nachhaltigkeit und Gemeinschaft

- Türsprechanlagen mit farbigem Videodisplay
- Bewegungswächter in der Tiefgarage und den Kellerfluren sowie im Treppenhaus, Fahrradraum, Müllhaus und Außenbeleuchtung
- Gebäudezentrale Wärmeerzeugung mittels Luft-Wärme-Pumpe, individuelle Temperatureinstellung über Raumthermostate
- Abstellflächen für Kinderwagen, Gehhilfen und Fahrräder im Untergeschoss
- Vorrichtung von E-Ladestationen an allen TG-Parkplätzen
- Bauweise als Effizienzhaus KfW 40
- Aufdach-PV-Anlage in Kombination mit extensiver Dachbegrünung

# ERDGESCHOSS



## Wohnung Nr. 01

Wohnen/Essen/Küche	ca. 26,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,31 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,24 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 54,46 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 03

Wohnen/Essen/Küche	ca. 26,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,31 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 54,47 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 05

Wohnen/Essen/Küche	ca. 26,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,31 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 54,51 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 02

Wohnen/Essen/Küche	ca. 26,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,22 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 54,48 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 04

Wohnen/Essen/Küche	ca. 28,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,52 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,68 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,93 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 1,90 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11,67 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 82,89 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 06

Wohnen/Essen/Küche	ca. 28,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,52 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,68 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,93 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 1,90 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11,67 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 4,24 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 82,89 m<sup>2</sup>**

# 1.OBERGESCHOSS



## Wohnung Nr. 07

Wohnen/Essen/Küche	ca. 28,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,52 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,68 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,93 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 1,90 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11,67 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,53 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 83,14 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 09

Wohnen/Essen/Küche	ca. 26,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,31 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,53 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 54,76 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 11

Wohnen/Essen/Küche	ca. 26,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,31 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,53 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 55,78 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 08

Wohnen/Essen/Küche	ca. 26,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,29 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,22 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,60 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,53 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 54,77 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 10

Wohnen/Essen/Küche	ca. 28,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,52 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,68 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,93 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 1,90 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11,67 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,53 m <sup>2</sup>

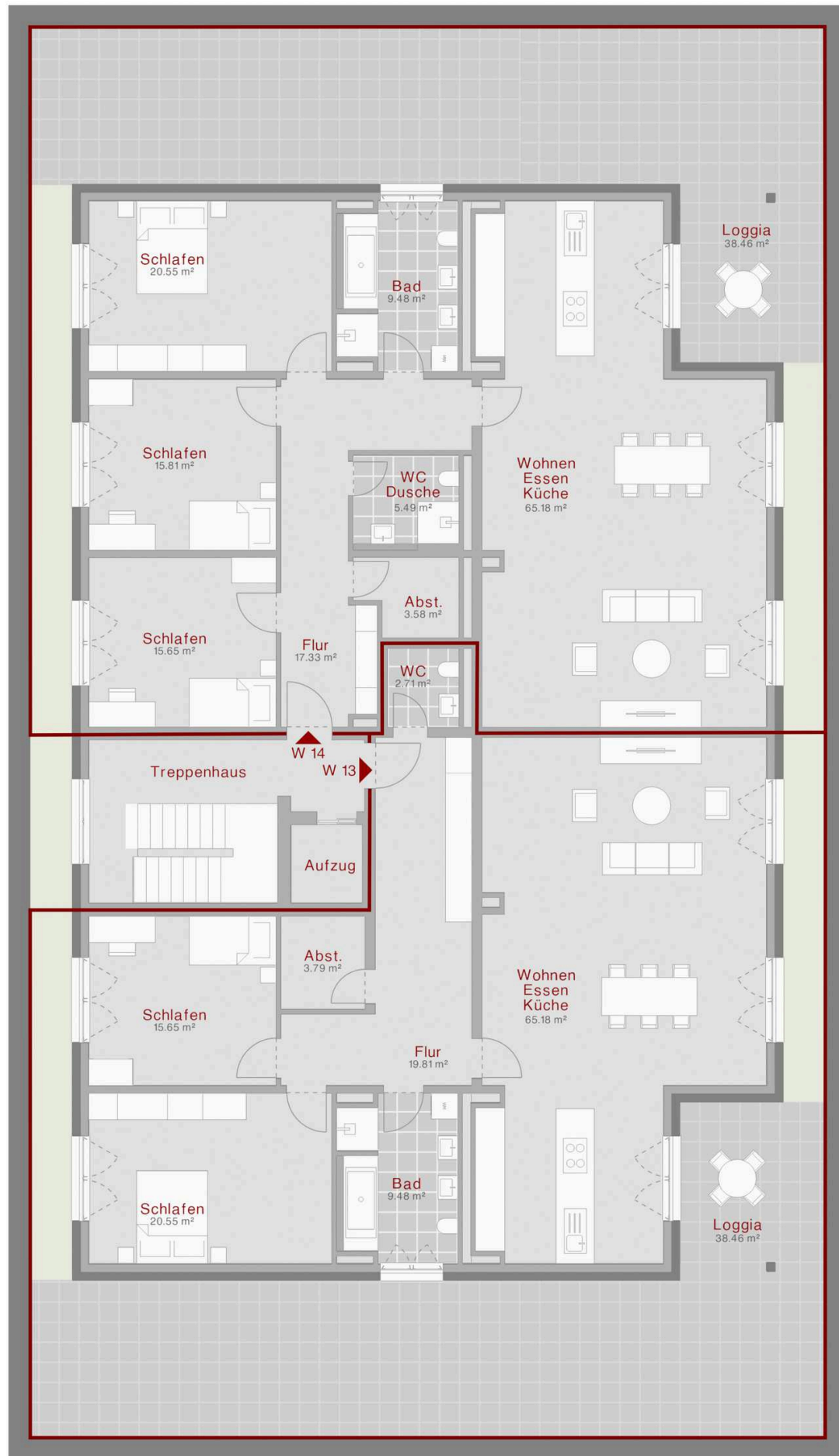
**Gesamt ca. 83,18 m<sup>2</sup>**

## Wohnung Nr. 12

Wohnen/Essen/Küche	ca. 28,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,52 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,68 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,93 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 1,90 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11,67 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,53 m <sup>2</sup>

**Gesamt ca. 83,18 m<sup>2</sup>**

# 2.Obergeschoss / Attikageschoss



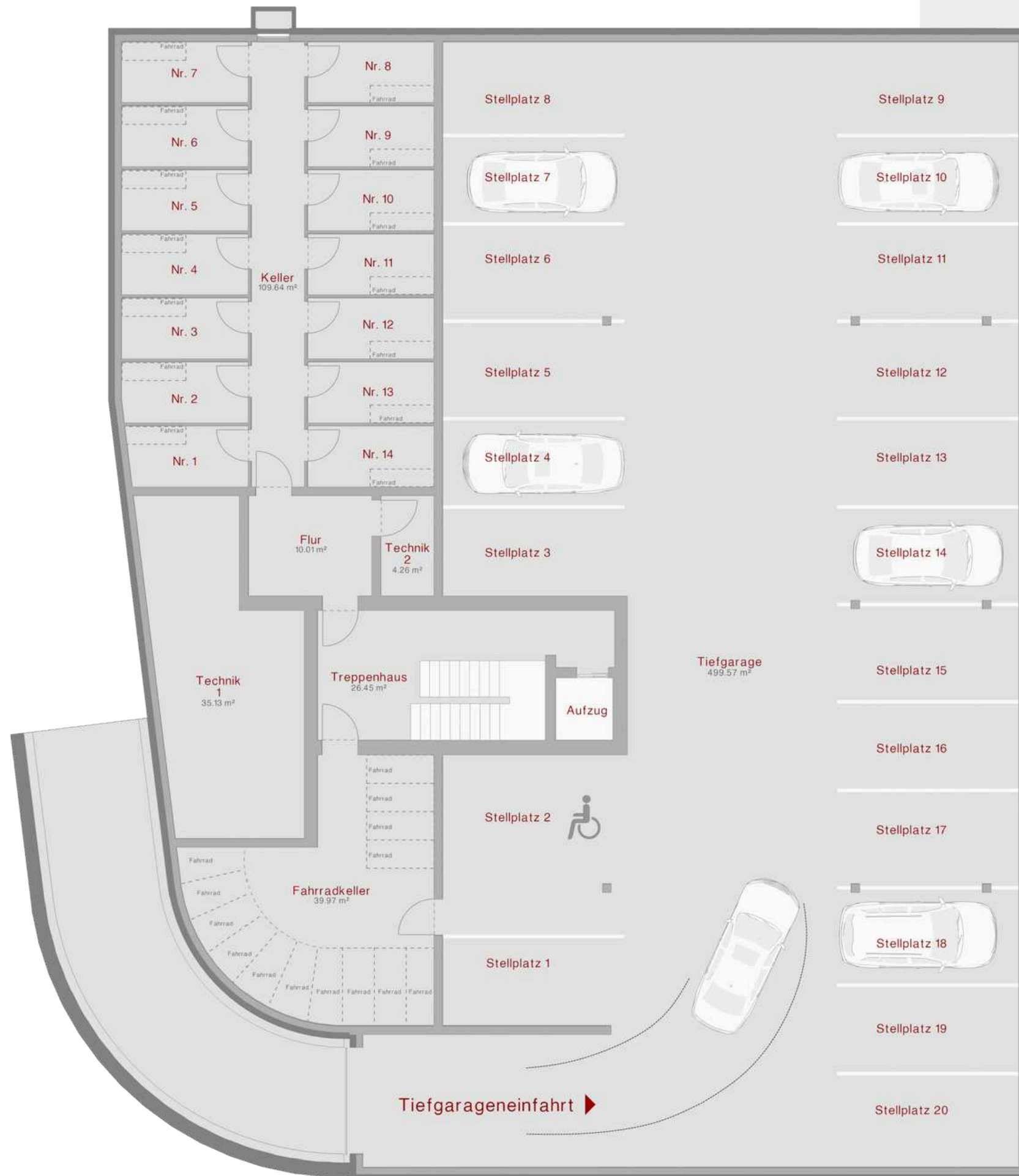
## Wohnung Nr. 13

Wohnen/Essen/Küche	ca. 65,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	ca. 20,55 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	ca. 15,65 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,48 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 2,71 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 19,83 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 38,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 175,67 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung Nr. 14

Wohnen/Essen/Küche	ca. 65,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,58 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	ca. 20,55 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	ca. 15,81 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	ca. 15,65 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,48 m <sup>2</sup>
Gäste-Bad	ca. 5,49 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 17,36 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 38,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 191,58 m<sup>2</sup></b>

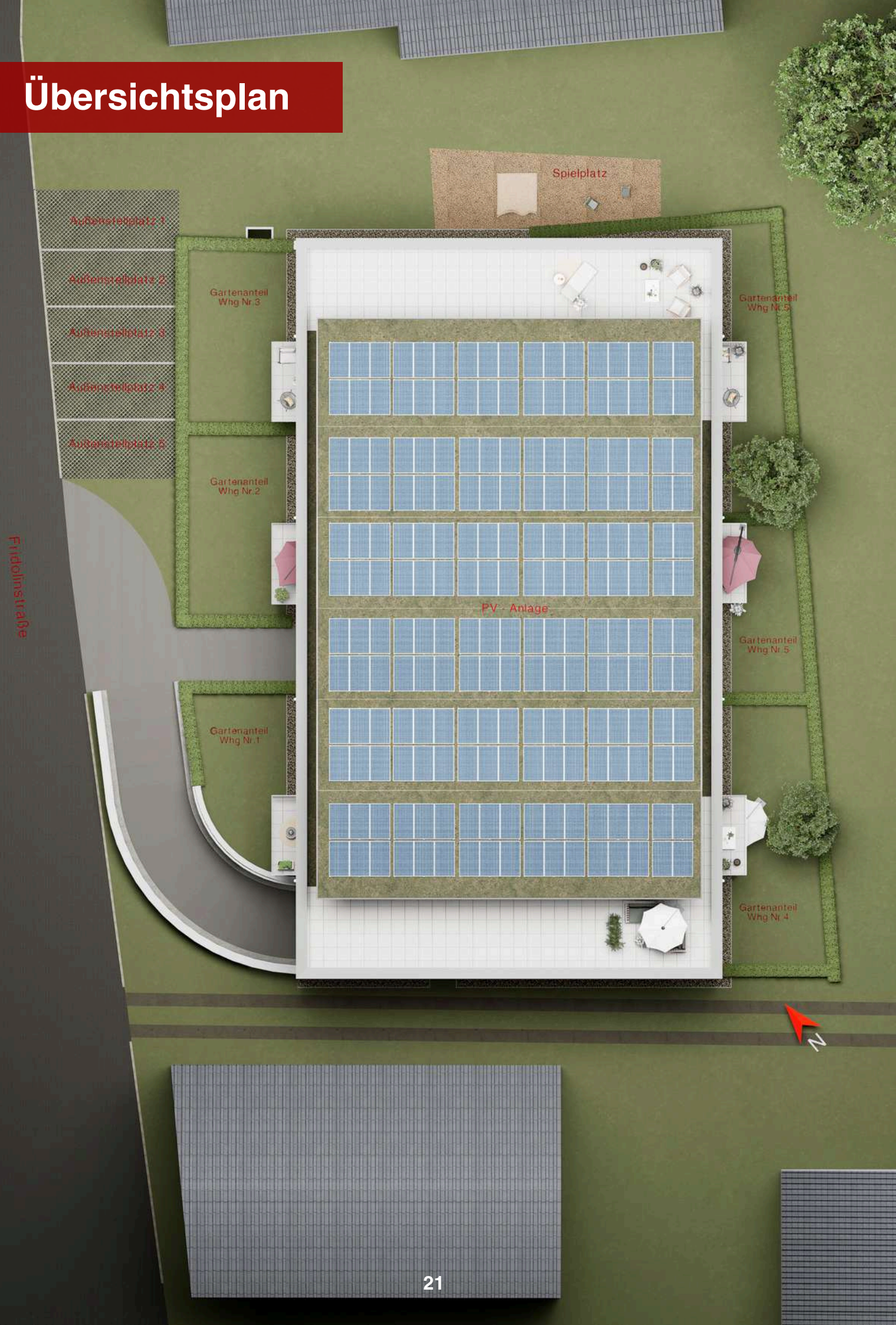
# UNTERGESCHOSS



## Gemeinschaftsräume

<b>Tiefgarage</b>	ca.	499,57 m <sup>2</sup>
je Tiefgaragenparkplatz	ca.	27,25 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	ca.	109,64 m <sup>2</sup>
je Kellerraum	ca.	6,11 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradkeller</b>	ca.	39,97 m <sup>2</sup>
<b>Technikraum 1</b>	ca.	35,13 m <sup>2</sup>
<b>Technikraum 2</b>	ca.	4,26 m <sup>2</sup>
<b>Flur/Treppenhaus/Aufzug</b>	ca.	26,45 m <sup>2</sup>

# Übersichtsplan



## Daten & Fakten

Grundstücksgröße	ca. 1.320,00 m <sup>2</sup>
PV-Anlage	ca. 300,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil Wohnung Nr. 1	ca. 27,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil Wohnung Nr. 2	ca. 38,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil Wohnung Nr. 3	ca. 39,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil Wohnung Nr. 4	ca. 63,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil Wohnung Nr. 5	ca. 33,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil Wohnung Nr. 6	ca. 44,00 m <sup>2</sup>



## Fördermöglichkeiten



### Preisliste der Wohnungen

Wohnung Nr. 01	324.500 €
Wohnung Nr. 02	329.500 €
Wohnung Nr. 03	329.500 €
Wohnung Nr. 04	493.500 €
Wohnung Nr. 05	329.500 €
Wohnung Nr. 06	493.500 €
Wohnung Nr. 07	503.000 €
Wohnung Nr. 08	337.000 €
Wohnung Nr. 09	337.000 €
Wohnung Nr. 10	503.000 €
Wohnung Nr. 11	343.000 €
Wohnung Nr. 12	503.000 €
Wohnung Nr. 13	1.063.000 €
Wohnung Nr. 14	1.171.000 €

### Preisliste der Stellplätze

Tiefgaragenstellplatz	25.000 €
Außenstellplatz	10.000 €

## Ihre Fördermöglichkeiten als Eigennutzer

Nutzen Sie die attraktiven Konditionen mit niedrigen Zinsen und langfristigen Laufzeiten. Dabei sind Laufzeiten von bis zu 35 Jahren möglich, einschließlich flexibler tilgungsfreier Anlaufjahre.

### KfW Förderprogramme

**KfW Nr. 297**  
Klimafreundlicher Neubau -  
Wohngebäude

Förderkredit ab 2,08% eff. Jahreszins  
bei einer Kredithöhe von 100.000€

**KfW Nr. 300**  
Wohneigentum für Familien

Förderkredit ab 0,01% eff. Jahreszins bei  
einer Kredithöhe von 170.000€

## Ihre Fördermöglichkeiten als Investor

### KfW Förderprogramm

Profitieren Sie von attraktiven Konditionen mit niedrigen Zinsen und langfristigen Laufzeiten: Bis zu 35 Jahre sind möglich, dies auch mit flexiblen tilgungsfreien Anlaufjahren.

**KfW Nr. 298**  
Klimafreundlicher Neubau -  
Wohngebäude

Förderkredit ab 2,08% eff. Jahreszins  
bei einer Kredithöhe von 100.000€

### Neubauabschreibungen (Afa)

Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für den KfW40-Neubau ermöglichen eine schnellere Amortisation und reduzieren die steuerliche Belastung in den ersten Jahren.



**ERHÖHTE NEUBAU-AFA NACH § 7B ESTG**

3% jährliche Abschreibung auf die Baukosten



**SONDER-AFA NACH § 7B ESTG**

5% Sonderabschreibung für 4 Jahre, Herstellungs-/Anschaffungskosten bis 4.000€ / m<sup>2</sup>.

### Beispielberechnung auf die ersten 10 Jahre, Herstellungspreis Gebäudeanteil 500.000€

Jahr	Lineare Afa inkl. Sonder-Afa	Kumulierte lineare Afa	Degressive Afa	Kumulierte degressive Afa
1	40.000€	40.000€	25.000€	25.000€
2	40.000€	80.000€	23.750€	48.750€
3	40.000€	120.000€	22.563€	71.313€
4	40.000€	160.000€	21.434€	92.747€
5	15.000€	175.000€	20.363€	113.110€
6	15.000€	190.000€	19.344€	132.454€
7	15.000€	205.000€	18.377€	150.831€
8	15.000€	220.000€	17.458€	168.290€
9	15.000€	235.000€	16.586€	184.875€
10	15.000€	250.000€	15.756€	200.632€

## Wer sind wir?



Hinter der Stiefvater Baulimpuls GmbH stehen wir - das Vater-Sohn-Duo Gregor und Roman Stiefvater.

Ich, Gregor Stiefvater, führe bereits in der vierten Generation das 1905 gegründete Familienunternehmen, die Stiefvater Bauunternehmung GmbH. Hierbei handelt es sich um ein renommiertes Unternehmen im Bereich Hoch-, Beton- und Stahlbau. Ebenso zählen Renovierungen, Sanierungen, Reparaturarbeiten und Umbauten zum Leistungsspektrum unseres Familienbetriebs. Bereits zahlreiche private und gewerbliche Kund:innen vertrauen uns als Mitglied der Bau-Innung Freiburg-Müllheim-Lörrach.

Zusätzlich bin ich seit rund 20 Jahren erfolgreich als Bauträger in der Region Freiburg aktiv. In dieser Zeit habe ich 10 Projekte mit insgesamt mehr als 90 Wohneinheiten und einem Gesamtvolumen von 31,5 Millionen Euro realisiert.

Ich, Roman Stiefvater, habe im Oktober 2023 erfolgreich mein duales Studium im Bereich Bauingenieurwesen abgeschlossen. Im Rahmen meines Studiums und meines Hauptberufes als Bauleiter bei der Implenia Construction GmbH habe ich schon in jungen Jahren an großen Bauprojekten mitwirken und viel Berufserfahrung sammeln dürfen.

Gemeinsam möchten wir nun unsere Stärken und Ressourcen bündeln, um spannende Projekte zu realisieren.

## Unsere Vision

**Wir schaffen qualitativ hochwertige Wohnräume, in denen sich Menschen wohlfühlen können.**



## Wie erreichen wir unser Ziel?

Unsere Mission ist es, durch kompetentes, kundenorientiertes und zuverlässiges Handeln das Vertrauen unserer Kund:innen zu gewinnen.

Um die höchste Qualität unserer Bauprojekte zu gewährleisten, setzen wir auf durchdachte Projektplanung und -steuerung, starke Partnerschaften sowie hohe Baustandards.

**+ 20**

Jahre Erfahrung

**+ 30 Mio**

Umgesetztes Volumen

## Unsere Werte



### QUALITÄT

Höchsten Standards in Planung, Bauausführung und Endprodukt



### ZUVERLÄSSIGKEIT

Einhaltung von Zusagen und Transparente Kommunikation



### KOMPETENZ

Eigenes Wissen und starke Partner



### KOLLABORATION

Teamwork und enge Zusammenarbeit



### DYNAMIK

Hoher Grad an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

**Aus tiefster Überzeugung haben wir uns als Unternehmen gegenüber diesen Werten verpflichtet und besinnen uns tagtäglich auf diese.**

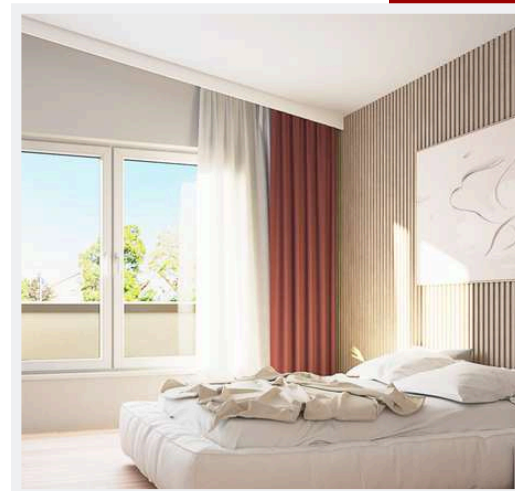
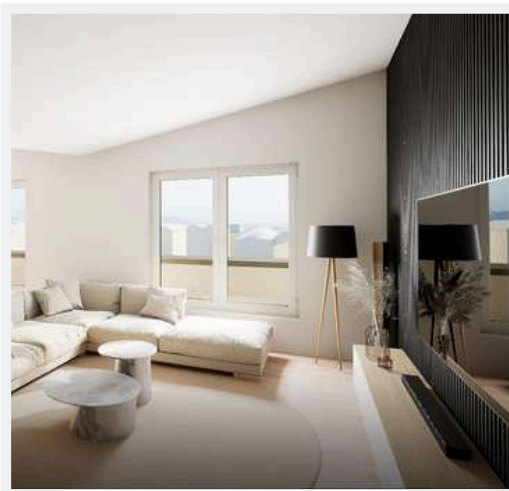


**Stiefvater**  
**BAUIMPULS**

# SICHERN SIE SICH IHRE TRAUMIMMOBILIE

Vereinbaren Sie jetzt ihr  
unverbindliches Erstgespräch.

**KONTAKTIEREN SIE UNS**



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Gregor Stiefvater

+49 171 6862828

[gs@stiefvater-bauimpuls.de](mailto:gs@stiefvater-bauimpuls.de)

[www.stiefvater-bauimpuls.de](http://www.stiefvater-bauimpuls.de)





## WOHNEN | INVESTIEREN | LEBEN

Die Angaben in diesem Exposé dienen der allgemeinen Information. Bilder vermitteln Stimmungen und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen basieren auf sorgfältigen Planungen und unterliegen unveränderten Grundlagen sowie rechtlichen Verhältnissen. Der tatsächliche Leistungsumfang ergibt sich aus den abgeschlossenen Verträgen. Änderungen können aus technischen oder terminlichen Gründen auftreten. Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieses Exposé wird unter diesen Vorbehalten bereitgestellt.

