



ZUM WOHLFÜHLEN: HELLE DURCHDACHTE 3-ZI.-WOHNUNG MIT BALKON IN RUHIGER LAGE-INKLUSIVE WELLNESSDUSCHE!

Objekt: 2026-198 | 79232 March / Hugstetten
265.000,00 €





Daten

ImmoNr	2026-198
PLZ	79232
Ort	March / Hugstetten
Etage	1

Kaufpreis	265.000,00 €
Provision	3,00
Hausgeld	307,00 €



Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einem sonnigen Balkon – ideal für Paare oder Familien.

Auf ca. 73 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Wohnkonzept mit einer offenen Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Der Südbalkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das im Jahr 2015 modernisierte Tageslichtbad ist als echtes Highlight gestaltet: Eine bodenebene Wellnessdusche mit Massagedüsen, ein großzügiges Waschbecken mit Unterschrank sowie eine moderne Ausstattung schaffen echten Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Fliesen- und Laminatböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Ein maßgefertigter Einbauschränk im Flur bietet viel praktischen Stauraum. Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgt eine Videosprechanlage.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien (Baujahr 1976). Ein separates Kellerabteil mit ca. 7 m² Nutzfläche gehört ebenfalls zur Einheit. Ein Außenstellplatz, sowie eine Garage runden das Angebot ab.

Eine helle Wohnung mit Wohlgefühlcharakter in ruhigem Umfeld.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im beliebten Ortsteil March-Hugstetten. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer entspannten Nachbarschaft – ideal für Familien, Paar & Singles, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

March-Hugstetten überzeugt durch seine naturnahe Lage in Kombination mit einer sehr guten Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Spazier- und Radwege sowie Grünflächen befinden sich in der nahen Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Nähe zur Stadt Freiburg macht den Standort besonders attraktiv: Sowohl mit dem Auto als auch



mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Freiburger Innenstadt gut erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld abseits des städtischen Trubels.

Eine Lage, die entspanntes Wohnen, gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität ideal miteinander verbindet.

Grundriss



Grundriss



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

08072025 2035
Registriernummer gültig bis

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am Straße 14 79232 March	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1985	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1986	
Anzahl der Wohnungen	6	
Gebäudeentfläche (A _g)	715 m ² <input checked="" type="checkbox"/> ermittelt nach § 62 GEG aus der Wohnfläche	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Öl	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder auf den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Hausverwaltung BAUR GmbH Waldmatten 4 79224 Umkirch
--



08.07.2025 Hausverwaltung BAUR GmbH
Datum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen ³ keinfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Objekt-Nr.: 23

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

08072025 2035
Registriernummer gültig bis

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf		Gebäudefoto (freiwillig)
Treibhausgasemissionen <input type="text"/> kg CO ₂ -Äquivalent (m ² ·a)		
Endenergiebedarf dieses Gebäudes <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)		
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)		
Anforderungen gemäß GEG ²		
Für Energiebedarfsrechnungen verwendetes Verfahren		
Primärenergiebedarf		
Ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a) Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a) <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10		
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t ³		
Ist-Wert <input type="text"/> W/(m ² ·K) Anforderungswert <input type="text"/> W/(m ² ·K) <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")		
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten <input type="checkbox"/> eingehalten <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG		
Endenergiebedarf dieses Gebäudes <input type="text"/> kWh/(m ² ·a) [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]		

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³ Vergleichswerte Endenergie ⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

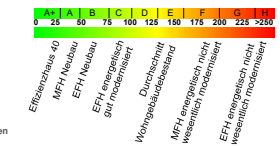
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 oder als

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG:

Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau
³ nur bei Neubau



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_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objekt-Nr.: 23

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020¹

08072025 2035
 Registernummer gültig bis

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 40,610 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)
 Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 119 kWh/(m²·a)



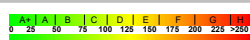
131 kWh/(m²·a)
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 119 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.22	31.12.22	Heizöl	1,1	64.960	13.248	51.712	1,35
01.01.23	31.12.23	Heizöl	1,1	63.930	13.248	50.682	1,42
01.01.24	31.12.24	Heizöl	1,1	67.270	13.248	54.022	1,34
01.01.22	31.12.24	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)					
		Warmwasserzuschlag					
		Kühlungszuschlag					

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
 MFH | Wohnbau
 EFH | Wohnbau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt
 Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
 Söll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskenwert ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020¹

08072025 2035
 Registernummer gültig bis

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020¹

08072025

2035

Registriernummer

gültig bis

5

Erläuterungen

Angabe Gebäudetitel - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 auf den Gebäudetitel zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudetitel" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden technisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechten Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Objekt-Nr.: 23

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Sabine Rees

Allgeier Wohnbau
Gewerbestraße 75
79194 Gundelfingen

Telefon: 07615920529

Mobil: 01705477416

E-Mail: info@allgeier-wohnbau.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.