

# Lignum Dornstetten

**Nachhaltig Leben mit Weitblick**



**Lange Steige 18, 72280 Dornstetten**

**MARKUS FREY IMMOBILIEN**

Turnhallestr. 38  
72250 Freudenstadt  
Tel: (07441) 860 5 860  
info@frey-immobilien.de

# EXPOSE

## Inhalt

Projektübersicht .....	3
Wohnlage.....	3
Projektbeschreibung.....	4
Gebäude.....	4
Wohnungen .....	4
Gemeinschafts- und Zusatzbereiche .....	5
Energieeffizienz .....	5
Terminplanung.....	5
Allgemein.....	5
Preisliste .....	6
Ihre Sicherheit .....	6
Lageplan .....	7
Wirtschaftsplan.....	8
Wohnung 2.....	11
Wohnung 3.....	12
Wohnung 4.....	13
Wohnung 5.....	14
Aktuelle Bilder .....	15

## Projektübersicht

Freuen Sie sich auf lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterfronten, die einen weiten Blick über Dornstetten bis nach Freudenstadt eröffnen – und dabei ein neues, freies Wohngefühl schaffen.

Auf halber Höhe des Brunnenbergs entsteht derzeit ein außergewöhnliches Wohngebäude: ein modernes Fünffamilienhaus mit massivem Betonkern und hochwertiger, nachhaltiger Holzbauweise. Dank barrierefreiem Aufzug, der von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss führt, sowie durchdacht gestalteten Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen eignet sich das Haus gleichermaßen für Familien mit Kindern, ältere Menschen und alle, die Wert auf Komfort legen.

Es entstehen fünf großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 108 und 141 m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt über einen Abstellraum im Dachgeschoss sowie zwei PKW-Stellplätze – entweder in der Tiefgarage oder vor dem Haus.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Fahrradraum, der Kinderwagenraum sowie ein Waschraum bereit. Beheizt wird das Gebäude über zwei moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen. In Kombination mit der soliden Bauweise sorgt dies für niedrige Nebenkosten bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort. Die H.S. Hausverwaltung aus Dornstetten steht als zuverlässige Hausverwaltung vor Ort bereit und begleitet den Neubau bereits vor Bezug.

Das Gebäude befindet sich aktuell noch im Bau: Die Gebäudehülle mit Dach, Fassade und Fenstern ist weitgehend fertiggestellt, im Innenausbau sind Wände, Elektroinstallation und Sanitärgrundarbeiten abgeschlossen. Bei einzelnen Wohnungen besteht noch die Möglichkeit, den weiteren Innenausbau nach Ihren individuellen Vorstellungen mitzugestalten.

## Wohnlage

### **Willkommen in Dornstetten – Ihrem neuen Zuhause am Rand des Schwarzwalds!**

Die charmante Fachwerkstadt begeistert mit einer einzigartigen Mischung aus historischem Flair und modernem Lebensstil. Die liebevoll restaurierte Altstadt mit ihren markanten Rundbogen-Fachwerkhäusern, dem idyllischen Marktplatz und der spätgotischen Martinskirche verleiht dem Ort einen unverwechselbaren Charakter – lebendig, stilvoll und voller Geschichte.

Die Lange Steige 18 befindet sich in einer ruhigen Panoramalage oberhalb des Mühlebachtals. Genießen Sie hier lichtdurchflutetes Wohnen mit Abendsonne und freiem Blick ins Grüne, umgeben von Ruhe und Natur – und das nur wenige Minuten vom historischen Zentrum entfernt. Ob Ausflüge zum Barfußpark Hallwangen, eine Fahrradtour zur Königskanzel oder ein Abstecher in die Altstadt: Alles liegt direkt vor Ihrer Haustür.

Dornstetten ist Luftkurort und Erholungsraum zugleich. Die Höhenlage von 540 bis 715 Metern sorgt für frische Luft und beeindruckende Weitblicke. Dank der Anbindung an die B28, die Bahnlinie RE14b sowie die Nähe zur A81 erreichen Sie Freudenstadt, Horb oder Stuttgart schnell und bequem – ideal für Pendler wie auch für alle, die Stadt und Natur verbinden möchten.

In Sachen Infrastruktur überzeugt Dornstetten mit einem ausgezeichneten Angebot: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar. Kulturfreunde freuen sich über ein aktives Veranstaltungsleben mit Märkten, Ausstellungen und Events wie „Kultur im Museum“. Das Nahwärmenetz, moderne Bildungsangebote und aktuelle Stadtentwicklungsprojekte unterstreichen die hohe Lebensqualität des Ortes.

Fazit: Die Lage in der Lange Steige 18 vereint naturnahes Wohnen, eine attraktive Stadtstruktur und ein hohes Maß an Lebensqualität – ein Ort, der zum Ankommen und Bleiben einlädt.

## Projektbeschreibung

### Gebäude

- Massiver Betonkern
- Außenwände in nachhaltiger Holzbauweise, mit luftdichter Installationsebene; außen verputzt, Gesamtstärke der Wand 37,2 cm, U-Wert 0,13 W/(m<sup>2</sup>K)
- Schallgedämmte Innenwände aus Konstruktionsvollholz, beidseitig verkleidet mit 15 mm starken Gipsfaser-Bauplatten
- Gipsfaser-Bauplatten verkleidet
- Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus: zwei voneinander getrennte Wandteile in werkseitig vorgefertigter Holzkonstruktion mit Luftzwischenraum
- 3-fach verglaste Fenster, teilweise bodentief
- Elektrische Rollläden an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren
- Energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe - effizient, kostengünstig und regenerativ
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Dezentrale Abluftanlage für kontinuierlichen Luft- und Feuchtigkeitsaustausch
- Beleuchtung in allen Gemeinschaftsbereichen über Bewegungsmelder

### Wohnungen

- Balkone mit Feinsteinzeugfliesen und Glasbrüstungen
- Sanitärobjekte aus weißer Keramik, Fabrikat Geberit (Keramag) Renova Nr. 1 Plan oder gleichwertig
- Armaturen aus verchromtem Messing, Fabrikat GROHE BauEdge oder gleichwertig
- Boden- und Wandfliesen im Format 60 x 30 cm (Materialpreis bis 30 €/m<sup>2</sup>)
- Wohnräume mit modernem, hochwertigem Hydroseal-Naturboden (oder gleichwertig) in Echtholz-Optik und -Haptik
- Feinputz an den Wänden, Decken und Wände weiß gestrichen
- Großzügige Bäder mit bodengleicher Dusche, Badewanne und hochwertiger Ausstattung
- Separates Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche

## Gemeinschafts- und Zusatzbereiche

- Abstellraum im Dachgeschoss, Waschküche, Fahrradraum, Kinderwagenraum und Müllabstellplatz
- Aufzug von der Tiefgarage bis in die Dachgeschosswohnung
- Acht Tiefgaragenplätze und zwei Außenstellplätze
- Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage in allen Wohnungen

## Energieeffizienz

Das **Lignum** Dornstetten erfüllt die strengen Auflagen der EnEV 2016 mit Bravour. Dies gewährleistet Ihnen ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Der nach dem Bedarf errechnete End-Energiekennwert liegt bei nur 41 kWh und entspricht somit einer A-Klassifizierung mit Spitzenwerten.



## Terminplanung

Bezug: 3 Monate nach Notartermin möglich

## Allgemein

Planen Sie Ihre neuen vier Wände nach Ihren Vorstellungen und entscheiden Sie selbst, wie viel Einfluss Sie noch auf die finale Ausführung nehmen möchten.

Sie möchten die Immobilie besichtigen? Sehr gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Termin vor Ort.

Falls Sie sich vorab – auch bequem nach Feierabend – einen ersten Eindruck verschaffen möchten, stellen wir Ihnen auf Wunsch die Links zu den virtuellen Rundgängen der einzelnen Wohnungen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Preisliste

Wohnung	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreise	Stand
1	EG links	4,0	112,92 m <sup>2</sup>	443.000	
2	EG rechts	4,0	108,43 m <sup>2</sup>	429.000	reserviert
3	OG links	4,0	112,92 m <sup>2</sup>	443.000	reserviert
4	OG rechts	4,0	108,43 m <sup>2</sup>	429.000	
5	DG	4,0	132,72 m <sup>2</sup>	495.000	

PKW-Stellplatz außen	15.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz	21.000,00 €

Die Käufer-Maklerprovision beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inkl. 19% MwSt. an Markus Frey Immobilien.

### Ihre Sicherheit

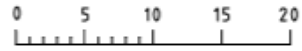
- Sie kaufen Schlüsselfertig
- Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Fertigstellung
- Sie erhalten 5 Jahre Garantie laut BGB vom Bauträger und den beteiligten Handwerkern

## Lageplan

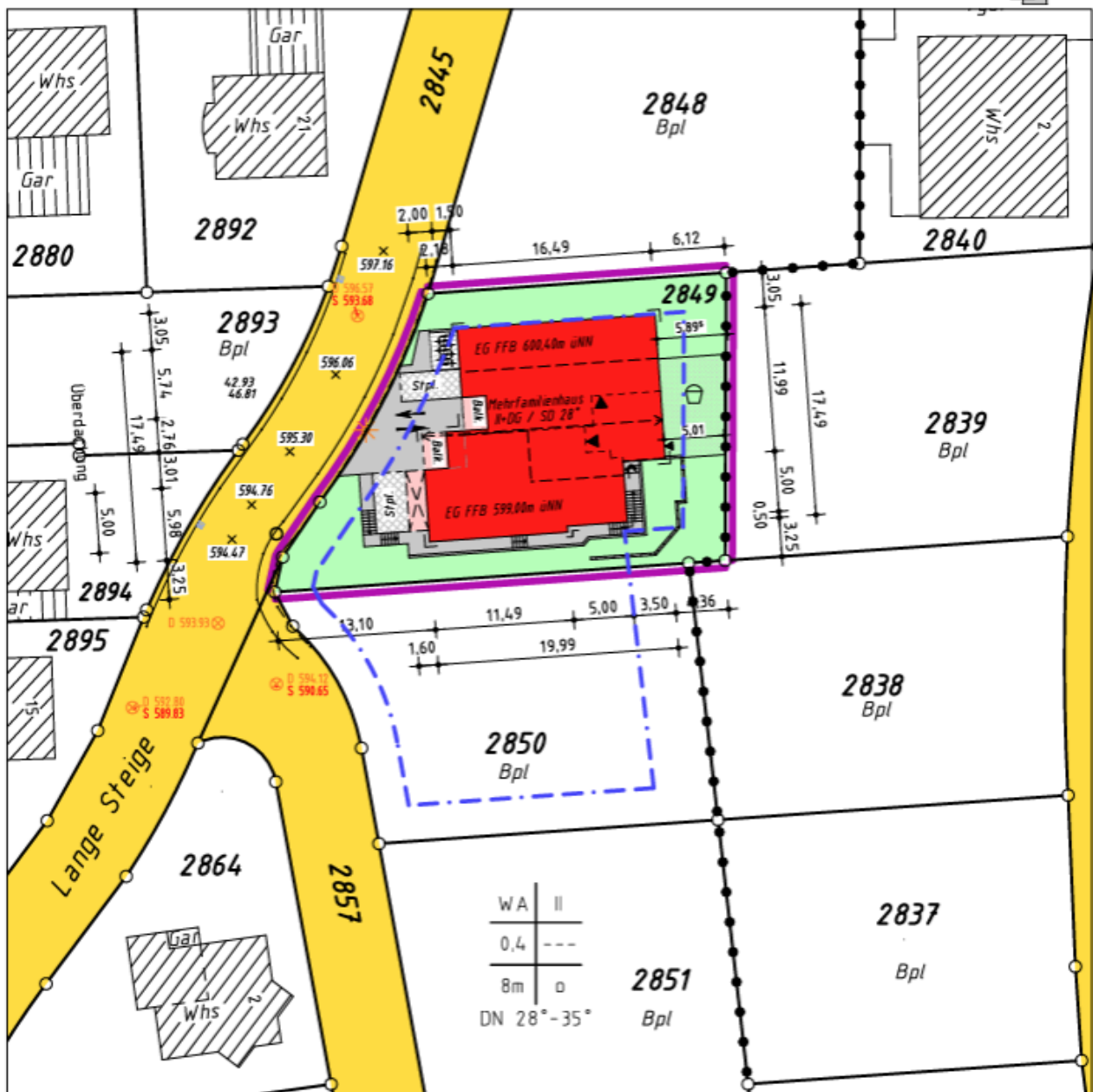
# Lageplan

Kreis : Freudenstadt  
 Gemeinde : Dornstetten  
 Gemarkung : Dornstetten  
 Flurstück-Nr. : 2849

Zeichn. Teil zum Bauantrag  
 (§ 4 LBOVVO)



Maßstab 1:500



## Wirtschaftsplan

<b>Objekt</b>	Lange Steige 18, 72280 Dornstetten	<b>Verwalter</b>	H.S. Projektmanagement+Hausverwaltung UG
<b>Planzeitraum</b>	01.01.2026 - 31.12.2026		Heselwiesenstr. 4, 72280 Dornstetten Steuernummer: DE297411522 SEPA Gläubiger-ID: DE17ZZZ0002205637

<b>Eigentümer:</b>	<b>090001 WE 01 Max Musterman</b>
Empfänger-Adresse:	Max Musterman, Lange Steige 18, 72280 Dornstetten
Verwaltungseinheit:	WE 01
Lage:	EG rechts

Hausgeld	Objekt gesamt	Ihr Anteil
geplante Kostensumme	24.738,00 €	<b>4.815,23 €</b>
HG-Vorschuss monatl.	2.065,00 €	<b><u>402,00 €</u></b>
		gültig ab -

### Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil	
01*	ext. berechn. Heizkosten, nach MEA	Anzahl	anteilig	01.01.2026 - 31.12.2026	365	1.000,000	193,950
02*	ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten, nach MEA	Anzahl	anteilig	01.01.2026 - 31.12.2026	365	1.000,000	193,950
03*	Anzahl Einheit	Einh.	anteilig	01.01.2026 - 31.12.2026	365	5,00	1,00
04*	Miteigentumsanteil	Anzahl	anteilig	01.01.2026 - 31.12.2026	365	1.000,000	193,950

\* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

### Verteilungsergebnis:

Konto	Umlage			Gesamtkosten	Ihr Anteil	
	Umlageschlüssel	Umlage	Umlage			
<b>1 umlagefähig (Mieter)</b>						
ext. berechn. Heizkosten	01*	ext. berechn. Heizkosten, nach MEA (100,00%)   Anzahl	anteilig	4.255,00 €	825,26 €	
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser				Σ	4.255,00 €	825,26 €
ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten	02*	ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten, nach MEA (100,00%)   Anzahl	anteilig	2.920,00 €	566,33 €	
Zwischensumme: Wasser				Σ	2.920,00 €	566,33 €
040100 Hausmeisterkosten	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	4.500,00 €	872,78 €	
040300 Reinigungskosten	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.500,00 €	290,93 €	
040400 Gartenarbeiten	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.200,00 €	232,74 €	
040500 Winterdienst	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	850,00 €	164,86 €	
042300 Niederschlagswasser	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	112,00 €	21,72 €	
043000 Allgemiestrom	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	450,00 €	87,28 €	
044200 Strom für Aufzug	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	300,00 €	58,19 €	
044300 Wartung Aufzug	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.150,00 €	223,04 €	
044400 Nottelefon Aufzug	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	750,00 €	145,47 €	
046000 Versicherung: Gebäude	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	2.400,00 €	465,48 €	
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	125,00 €	24,24 €	
Zwischensumme: Sonstige				Σ	13.337,00 €	2.586,73 €
<b>Summe: umlagefähig (Mieter)</b>				Σ	<b>20.512,00 €</b>	<b>3.978,32 €</b>

	Konto	Umlage		Gesamt- kosten	Ihr Anteil	
		Umlageschlüssel	Umlage			
<b>2</b>	<b>nicht umlagefähig (Mieter)</b>					
	<b>049000 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto</b>	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	120,00 €	23,27 €
	<b>050000 Verwaltervergütung WEG</b>	03*	Anzahl Einheit (100,00%)   Einh.	anteilig	2.856,00 €	571,20 €
	<b>051000 Anschaffungen</b>	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	250,00 €	48,49 €
	<b>053000 Instandhaltungskosten</b>	04*	Miteigentumsanteil (100,00%)   Anzahl	anteilig	1.000,00 €	193,95 €
	<b>Zwischensumme: Sonstige</b>			∑	<b>4.226,00 €</b>	<b>836,91 €</b>
	<b>Summe: nicht umlagefähig (Mieter)</b>			∑	<b>4.226,00 €</b>	<b>836,91 €</b>
	<b>Gesamtsumme</b>			∑	<b>24.738,00 €</b>	<b>4.815,23 €</b>

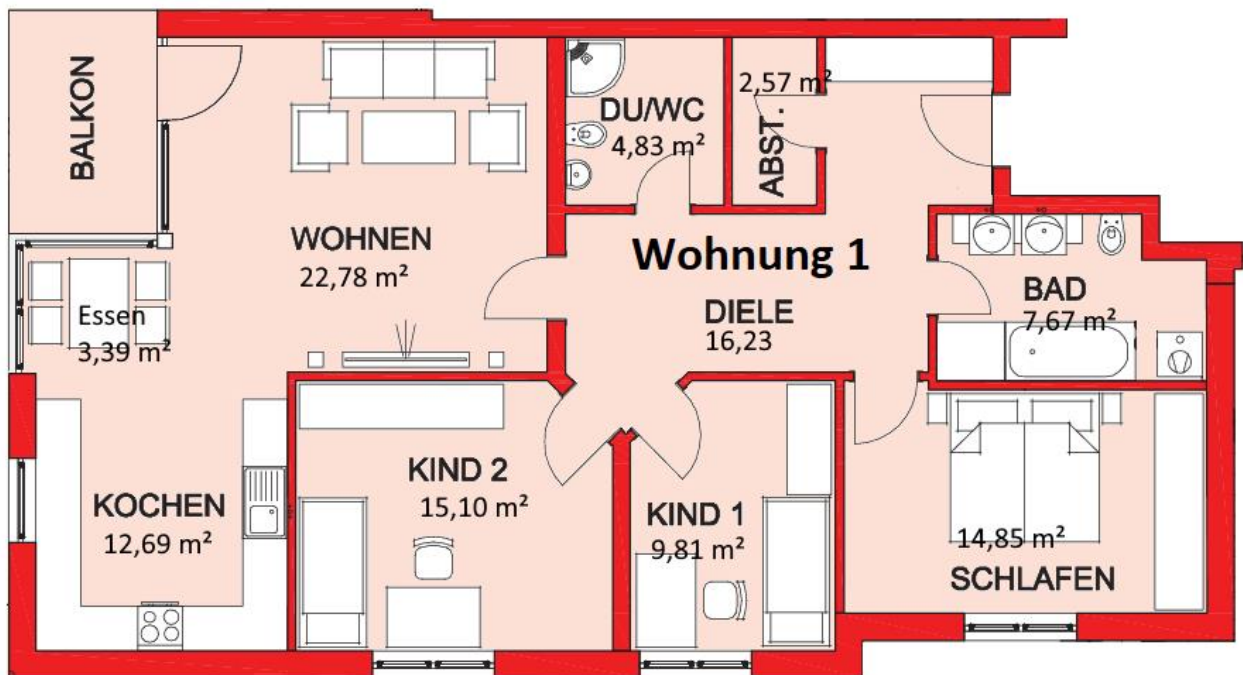
## Wohnung 1

4 Zimmer

112,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Erdgeschosswohnung

Kaufpreis Wohnung	443.000 €
Kaufpreis 2 Tiefgaragenstellplätze	42.000 €



Wohnen	22,78 m <sup>2</sup>
Essen	3,39 m <sup>2</sup>
Kochen	12,69 m <sup>2</sup>
Diele	16,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	9,81 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,67 m <sup>2</sup>
DU/ WC	4,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,85 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>112,92 m<sup>2</sup></b>

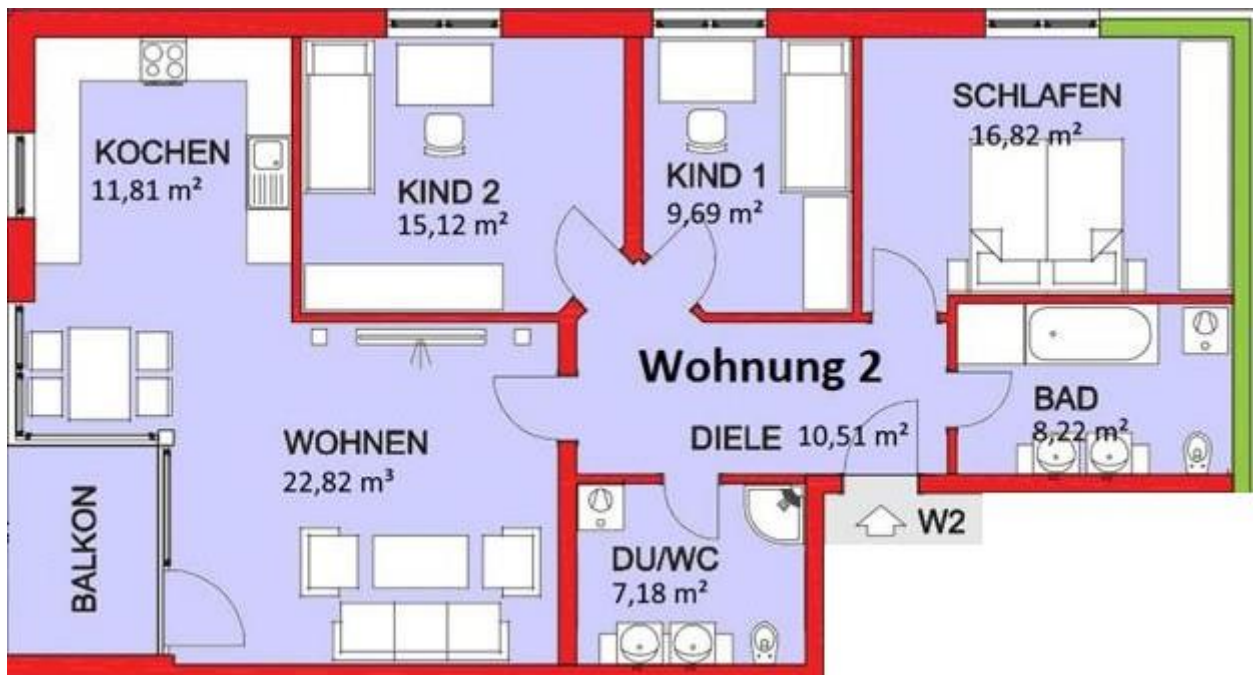
## Wohnung 2

4 Zimmer

108,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Erdgeschosswohnung

Kaufpreis Wohnung	429.000,00 €
Kaufpreis 2 Tiefgaragenstellplätze	42.000 €



Wohnen	22,82 m <sup>2</sup>
Essen	3,50 m <sup>2</sup>
Kochen	11,81 m <sup>2</sup>
Diele	10,51 m <sup>2</sup>
Kind 1	9,69 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,12 m <sup>2</sup>
Bad	8,22 m <sup>2</sup>
DU/ WC	7,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,82 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>108,43 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 3

4 Zimmer

112,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche

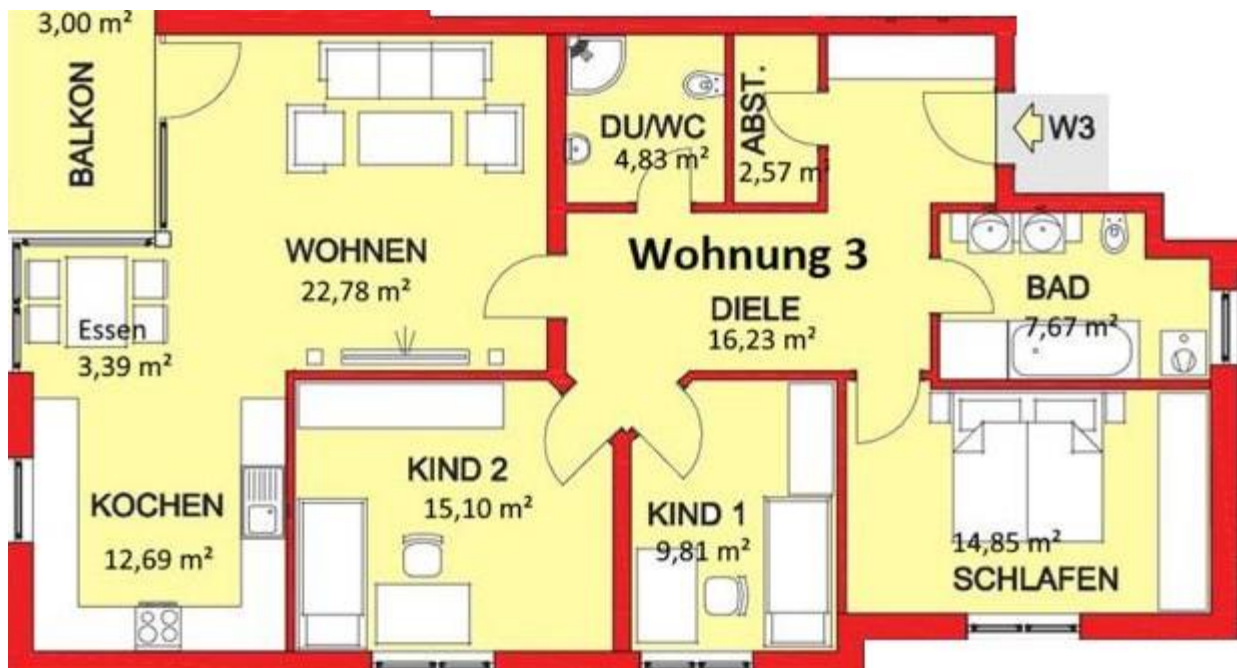
Obergeschoss

Kaufpreis Wohnung

443.000 €

Kaufpreis 2 Tiefgaragenstellplätze

42.000 €



Wohnen	22,78 m <sup>2</sup>
Essen	3,39 m <sup>2</sup>
Kochen	12,69 m <sup>2</sup>
Diele	16,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	9,81 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,67 m <sup>2</sup>
DU/ WC	4,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,85 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>112,92 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 4

4 Zimmer

108,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche

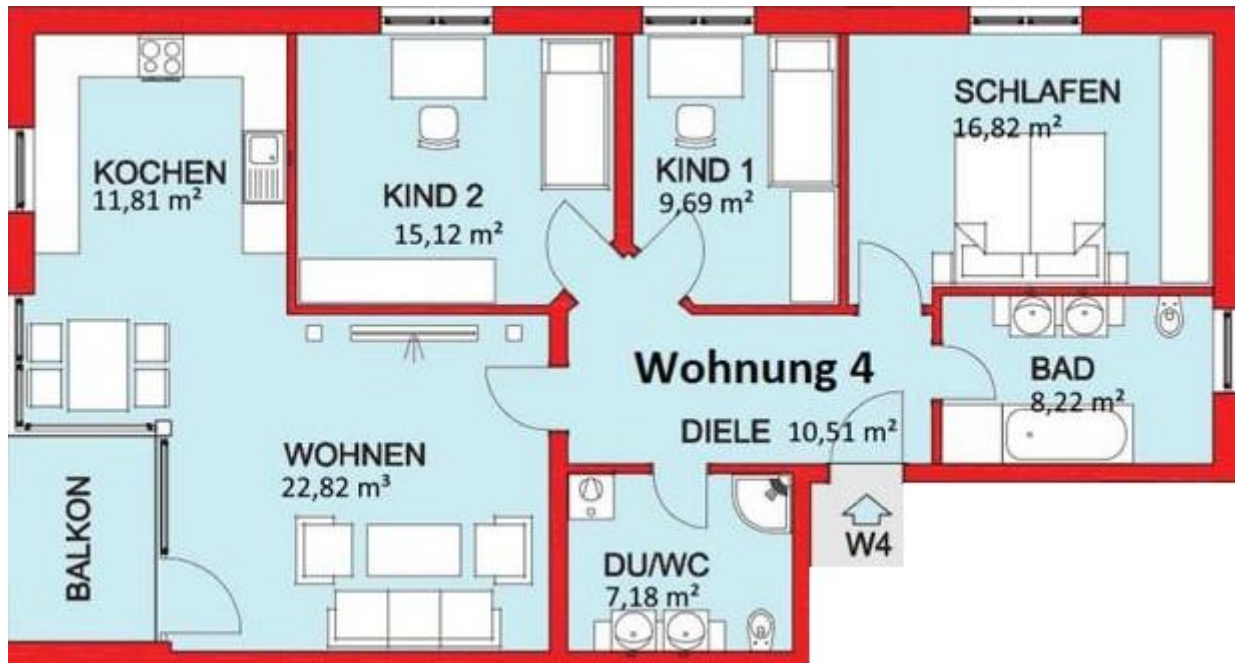
Obergeschoss

Kaufpreis Wohnung

429.000,00 €

Kaufpreis 2 Tiefgaragenstellplätze

42.000 €



Wohnen	22,82 m <sup>2</sup>
Essen	3,50 m <sup>2</sup>
Kochen	11,81 m <sup>2</sup>
Diele	10,51 m <sup>2</sup>
Kind 1	9,69 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,12 m <sup>2</sup>
Bad	8,22 m <sup>2</sup>
DU/ WC	7,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,82 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>108,43 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 5

4 Zimmer

132,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dachgeschoss

Kaufpreis Wohnung	495.000,00 €
Kaufpreis 2 PKW-Stellplätze	30.000 €



Wohnen	43,49 m <sup>2</sup>
Kochen	12,15 m <sup>2</sup>
Diele	10,31 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,17 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,63 m <sup>2</sup>
Bad	8,07 m <sup>2</sup>
DU/ WC	3,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	30,89 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>132,72 m<sup>2</sup></b>

## Aktuelle Bilder

Damit Sie sich bereits vorab ein Bild machen können, haben wir für Sie eine kleine Auswahl aktueller Baustellenfotos zusammengestellt.



Hausansicht von hinten



Flur mit Wohnungsverteilung



Badezimmerinstallationen



Wohnbereich



Blick aus der Küche



Wohnbereich im DG



Balkon Unterkonstruktion



Tiefgarage