

# Exposé

## Wohnung in Grenzach-Wyhlen

### Wohnen auf Zeit im Herzen von Wyhlen



Objekt-Nr. OM-311737

### Wohnung

Vermietung:

Ansprechpartner:  
Axt Alexander

79639 Grenzach-Wyhlen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1912	Mietdauer min.	1
Etagen	3	Mietdauer max.	6
Zimmer	3,00	Frei ab	07.09.2024
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Frei bis	06.09.2025
Energieträger	Strom	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	2.150 € pro Monat	Raucher	Nein
Zustand	Neuwertig	Geschlecht	Keine Einschränkung
Etage	Erdgeschoss	Max. Personen	2
Stellplätze	1	Haustiere	Nicht erlaubt
Heizung	Fußbodenheizung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete und komplett möblierte Mietwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, das im Jahr 2022 komplett energetisch saniert wurde. Die 80 m<sup>2</sup> großen Wohnräume im Erdgeschoss verfügen über einen Treppenabgang zu großen Terrasse mit Blick auf den südwestlich ausgerichteten Garten.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe eingerichtet. Die Räumlichkeiten sind hell, der Stil behaglich modern. Das großzügige Bad mit geräumiger Walk In Dusche verfügt über Tageslicht. In der Küche findest du alles, damit du deine Lieblingsspeisen zubereiten und servieren kannst. Es gibt ein Schlafzimmer mit Doppelbett und Kinderzimmer mit Schlaf Couch. Das Wohnzimmer ist zusätzlich mit einer Schlafcouch ausgestattet. Zur Wohnung gehört auch ein Parkplatz direkt am Haus.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohneinheit befindet sich in **Grenzach-Wyhlen**, einer Gemeinde im Südwesten Deutschlands, nahe der Schweizer Grenze und dem Rhein. Diese Region im Landkreis Lörrach, Baden-Württemberg, ist besonders beliebt bei Pendlern, die in der Nähe von Basel leben und arbeiten möchten.

### ### Umgebung:

Grenzach-Wyhlen besteht aus den Ortsteilen Grenzach und Wyhlen, die durch ihre Nähe zur Schweiz und Frankreich eine zentrale Rolle im Dreiländereck spielen. Die Lage befindet sich in einem Bereich, der parallel zu einer wichtigen Bahnlinie verläuft und somit eine ausgezeichnete Anbindung an den Nahverkehr bietet.

### ### Infrastruktur:

Die Umgebung ist gut erschlossen mit verschiedenen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen, die das tägliche Leben erleichtern. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, was eine bequeme Verbindung in die nahegelegene Stadt Basel und andere Ziele ermöglicht. Auch die Autobahn A98 und die Grenze zur Schweiz sind schnell zu erreichen, was die Region verkehrstechnisch optimal anbindet.

### ### Freizeitmöglichkeiten:

Durch die Nähe zum Rhein bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radfahren oder Erholung am Fluss. Auch die landschaftliche Vielfalt des Schwarzwalds und der Alpen liegt nicht weit entfernt und eröffnet vielfältige Outdoor-Aktivitäten.

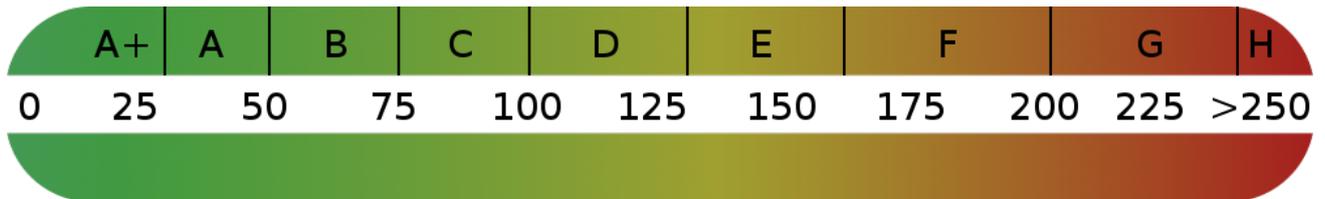
Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch ihre zentrale Position in Grenzach-Wyhlen und die hervorragende Anbindung an Basel sowie das ländliche Umland aus.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esstisch in WZ.



Schlafmöglichkeiten in WZ.

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafmöglichkeit in KZ.

# Exposé - Galerie

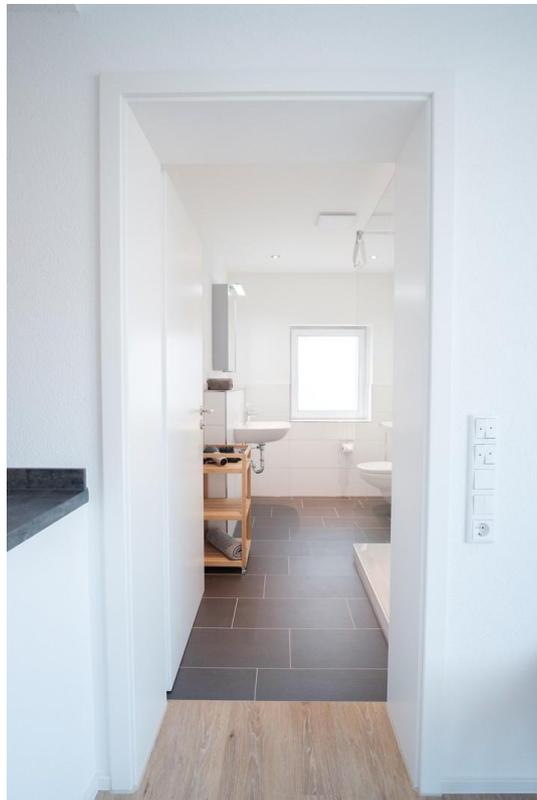


Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Eingang in Sanitärbereich

# Exposé - Galerie



Sanitärbereich



Dusche