

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wehr

Leben wo andere Urlaub machen in exponierter ruhigen Lage in Wehr oberhalb der Wehra



Objekt-Nr. **OM-321684**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.010 € + NK**

Breitmattstraße 47a
79664 Wehr
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.030 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ergänzend zu den aussagekräftigen Fotos und dem Grundriss ist hervorzuheben, dass

- sich das Objekt in einer Wohnstraße in zweiter Baureihe befindet und somit kein Verkehr unmittelbar am Grundstück vorbei fließt, statt dessen ein meditatives leises plätschern aus dem Tal die Wehra zu hören ist;
- das Raumklima hervorragend Dank der verbauten ökologischen Baustoffe;
- das Haus nach Kfz 55 gebaut ist;
- die Dachüberstände im Sommer die Wohnung vor der direkten Sonneneinstrahlung schützen und im Winter die Sonnenstrahlen herein lässt;
- die großzügigen hellen Zimmer optimal geschnitten sind, so dass auch große Möbel ihren Platz bekommen inkl. Ihre eigene Traumküche;
- die Wohnung über einen kombinierten Hauswirtschafts- und Abstellraum verfügt;
- der nachträgliche Einbau eines Kaminofens möglich ist;
- die Wohnung über einen zusätzlichen großen Speicher (Dachboden) verfügt.

Ausstattung

Das Haus wird mit einer Luft-Wasser- Wärmepumpe betrieben unterstützt mit einer PV-Anlage und einem Stromspeicher damit die Heiz- und Stromkosten gering gehalten werden. Zusätzlich ist eine Wallbox vorhanden.

Alle Zimmer sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, sowie großen Fensterflächen mit elektr. Außenrolläden. In den Schlafzimmern wird Parkett verlegt und in den übrigen Räumen große helle Bodenfliesen, passend zu jedem Möbelstück. Die Leerrohre für den zukünftigen Glasfaseranschluss sind vorhanden. Außerdem steht eine Satellitenanlage zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Sonstiges

Wehr bietet ein aktives Gemeinde-Leben an mit diversen Vereinen, eine Stadthalle mit abwechslungsreichen kulturellen Veranstaltungen, eine öffentliche Bücherei, ein Hallen- und Freibad... Alles ohne Auto schnell zu erreichen.

Lage

Über eine idyllische Brücke gelangen sie fußläufig oder mit dem Rad in die Einkaufsstraße Wehrs wo Sie in entspannter Atmosphäre alle Einkäufe für den täglichen Bedarf und mehr erledigen können, zwischendurch einkehren...

Gut zu Wissen für die, die von weiter weg hierher ziehen wollen:

Wehr liegt direkt an den Ausläufern des Südschwarzwaldes und die Wehra mündet nur wenige Kilometer südlich in den Rhein, der die Grenze zur Schweiz bildet. Also ein idealer Ausgangspunkt für viele Tages-/Ausflüge für Rad-/Wanderungen.

Die Busse des ÖPNV fahren Richtung Schopfheim, Todtmoos und Bad Säckingen. Die Buslinie nach Bad Säckingen hält u.a. in Öflingen und am Bahnhof Wehr-Brennet. Von dort fahren die Züge Richtung Rheinfelden – Basel Bad, sowie nach Waldshut Tiengen-Lauchringen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ansicht von der Wehra

Exposé - Galerie



Südwestansicht



Nordostansicht

Exposé - Galerie



Essen/Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Balkonaussicht Südost

Exposé - Galerie



Balkonaussicht Südwest



Beispielfoto Balkongeländer

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Eingangsber rechts SZ NO links



Flur hinten

Exposé - Galerie



Bad



Schlafen Nordost

Exposé - Galerie



SZ NO mit gr. Stellwand



SZ NO Nordausblick

Exposé - Galerie



Schlafen Nordwest

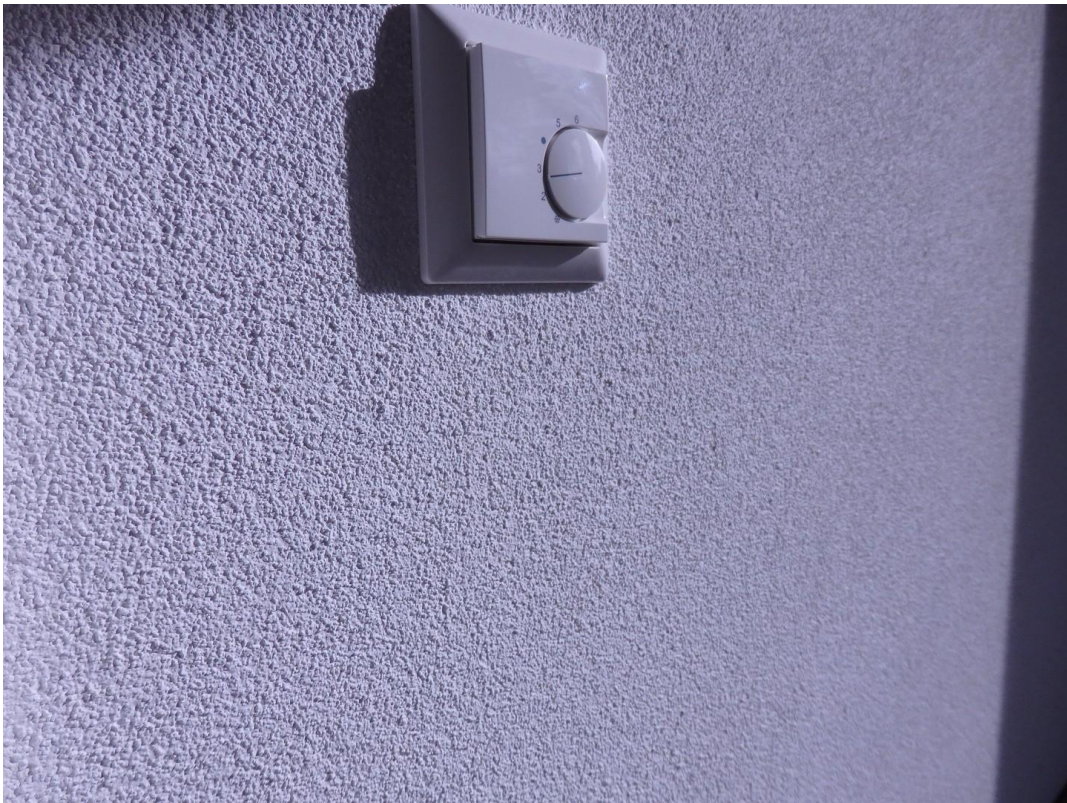


Schlafen Nordost

Exposé - Galerie



Schlafen Nordwest Ausblick



Beispielfoto Wand verputzt

Exposé - Galerie



Hauseingang für 2 WE



Storchensteg/Holzbrücke

Exposé - Galerie

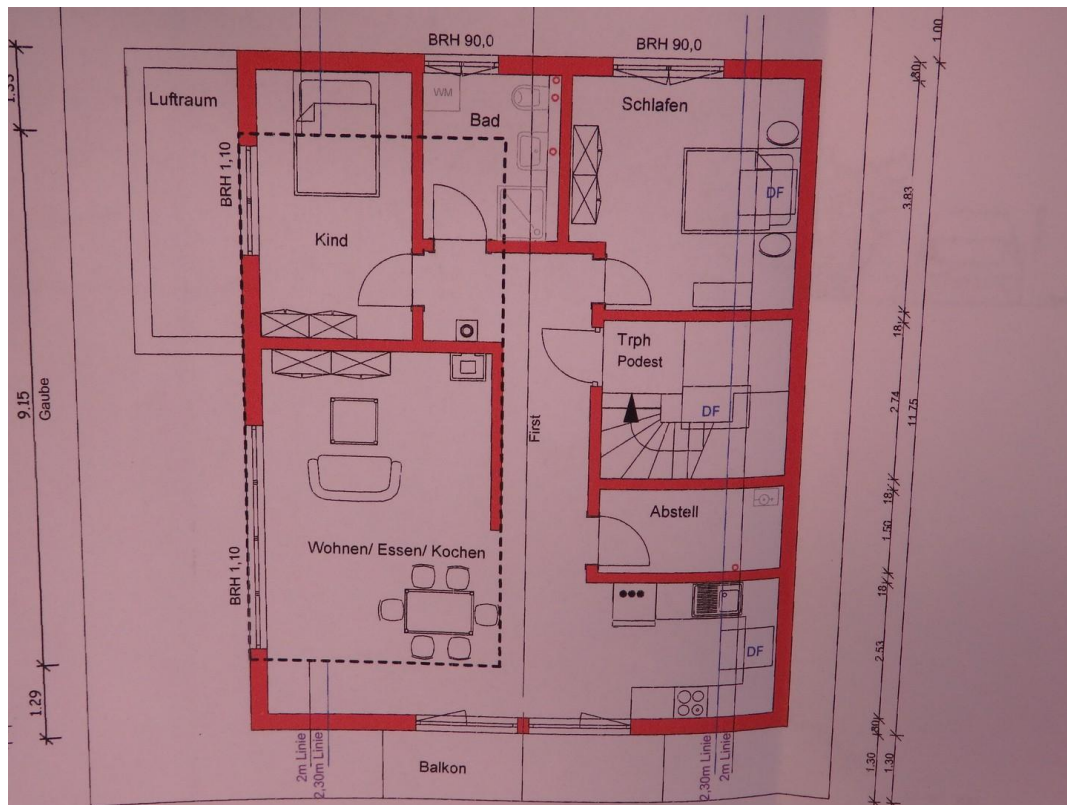


Wegweiser bei Holzbrücke



Wegweiser Talseite Wanderweg

Exposé - Grundrisse



vorl. Grundriss DG