

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wehr

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



Objekt-Nr. OM-323270

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bernhard Graf

79664 Wehr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.840 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ergänzend zu den aussagekräftigen Fotos 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;
- 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 Abstellraum verfügt;
- die Wohnung einen separaten ca. 20 qm Kellerraum verfügt, sowie eine Gemeinschaftswaschküche im Keller ist
- der nachträgliche Einbau eines Kaminofens möglich ist;
- das 5. Zimmer mit ca. 20 qm im Dachboden könnte man z.B. als Büro nutzen.

## Ausstattung

Das Haus wird mit einer Gasheizung beheizt, unterstützt von einer Solar-Anlage.

Alle Zimmer im 1.OG sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Schlafzimmer sind mit Kork oder Parkett verlegt und die übrigen Räume mit hellen Bodenfliesen, passend zu jedem Möbelstück. Die Wohnung verfügt über einen Telekom Anschluss und der Glasfaseranschluss liegt vorbereitet im Keller. Außerdem steht eine Satellitenanlage zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## 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.

Wir wünschen uns eine Familie ohne Haustiere, die zu unserer ruhigen, freundlichen, hilfsbereiten und aufgeschlossen Nachbarschaft passt.

## 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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Süd-Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnen und Essen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Süd-Ost Schlafen



Gäst-WC

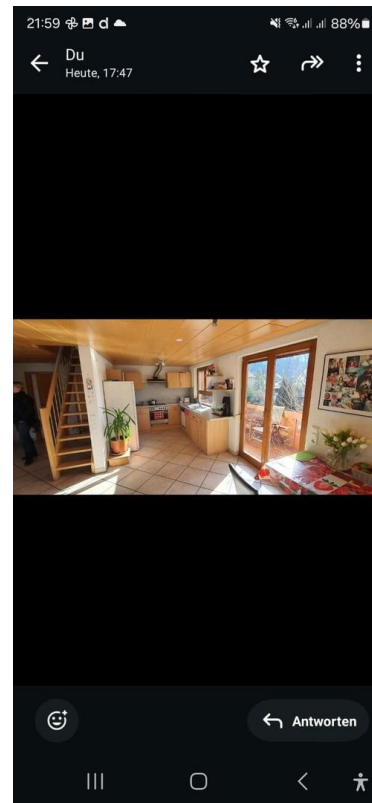
# Exposé - Galerie



Dachboden



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Storchent/Holzbrücke



Wegweiser bei Holzbrücke



# Exposé - Galerie



Wegweiser Talseite Wanderweg