

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wehr

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



Objekt-Nr. **OM-321572**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.260 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bernhard Graf

79664 Wehr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Carports	1
Mietsicherheit	3.960 €	Stellplätze	2
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 finden inkl. Ihre eigene Traumküche; Auf Wunsch/Vereinbarung kann Küche vom Vormieter übernommen werden.
- die Wohnung über einen kombinierten Hauswirtschafts- und Abstellraum verfügt;
- der nachträgliche Einbau eines Kaminofens möglich ist;
- der Garten eine Zisterne zum bewässern hat.

## 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:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## 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	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht von der Wehra

# Exposé - Galerie



Südansicht



Carport Nord

# Exposé - Galerie



Essen/Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum



Bad

# Exposé - Galerie



Flur hinten



Schlafen Nordwest

# Exposé - Galerie



Schlafen Nordost



Beispielfoto Wand verputzt

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Storchensteg/Holzbrücke

# Exposé - Galerie

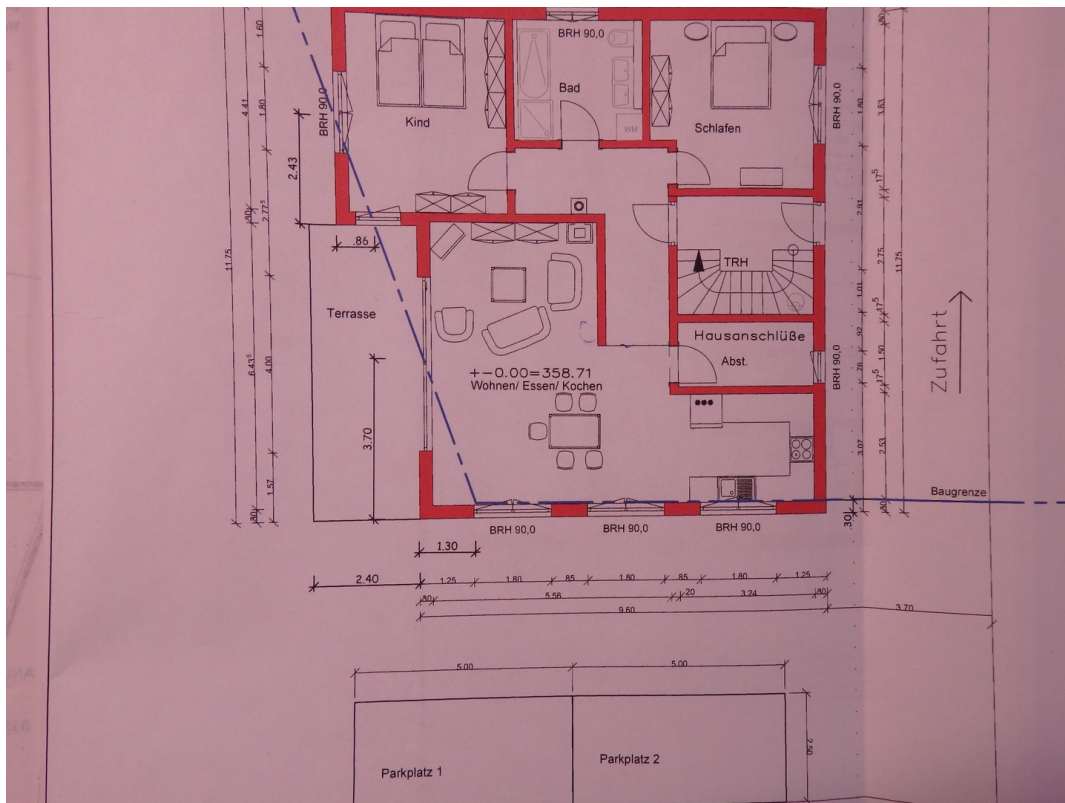


Wegweiser bei Holzbrücke



Wegweiser Wanderweg

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG