

Exposé

Maisonette in Wehr-Öflingen

Optimal geschnittene ökol. 4,5 Zi. Neubauwohnung mit 2 großen Balkonen



Objekt-Nr. OM-403886

Maisonette

Vermietung: **1.375 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Ahrens

79664 Wehr-Öflingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.125 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	120,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	3,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ergänzend zu den aussagekräftigen Fotos und Grundrissen ist hervorzuheben, dass

sich das Objekt in einer Wohnstraße befindet;

das Raumklima hervorragend ist Dank der ökologischen Baustoffe;

das Haus nach Kfz-55 gebaut ist;

die Wohnung mit Ost/Süd und West/Nord Seite im Sommer nicht überhitzt wird

die West/Nord Balkone auf Grund des langen Dachüberstands auch im Sommer und bei Regenwetter zum Verweilen einladen

der Dachüberstand gegen Südosten im 1.OG im Sommer die Wohnung vor der direkten Sonneneinstrahlung schützt und im Winter die Sonnenstrahlen herein lässt;

die großzügigen hellen Zimmer optimal geschnitten sind, so dass auch große Möbel ihren Platz bekommen.

Ausstattung

Das Haus wird mit einer Luft-Wasser- Wärmepumpe betrieben, unterstützt mit einer PV-Anlage und einem Stromspeicher. Dadurch werden die Stromkosten gering gehalten.

Alle Zimmer sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, sowie großen Fensterflächen mit elektr. Außenrolläden. In den 3 Schlafzimmern wurde Parkett verlegt und in den übrigen Räumen moderne Bodenfliesen, passend zu jedem Möbelstück inkl. Ihrer eigenen Traumküche. In Kürze steht ein Glasfaseranschluss bereit. Bis dahin stehen Ihnen Anschlüsse von Vodafone und Telekom zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Nebenkosten (Strom- und Heizkosten inkl.) sind großzügig für ein 3- Personen Haushalt geschätzt, da es sich um einen Neubau handelt und somit keine Erfahrungswerte vorliegen. Der Bedarfsausweis liegt vor.

Optional kann zusätzlich ein Außenstellplatz gemietet werden. Dann erhöht sich die Parkplatzmiete um 25,- € auf 75,- € monatlich.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Oberdorf Öflingens. Direkt vor der Haustür kann man weitläufige Spaziergänge und Wanderungen zur Kurzerholung unternehmen. Häufig erblickt man dabei die schneebedeckten Schweizer Alpen. Mit dem Rad oder Auto gelangt man schnell (1,3 KM) zum Dorfladen Öflingen eG wo Sie in entspannter Atmosphäre alle Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen und/ oder dort in der gemütlichen Cafeteria verweilen können bei „Kaffee und Kuchen“. Hier trifft sich Jung und Alt zum Hocke, schwätze, kaufe- ganz nach dem Motto des Dorfladens als Beitrag zum sozialen Zusammenhalt.

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

Wehr-Öflingen ist ein Familienfreundlicher OT und liegt direkt an den Ausläufern des Südschwarzwaldes an der Wehra. Sie mündet im angrenzenden Wehr-Brennet in den Rhein, der die Grenze zur Schweiz bildet. Ebenso in fast 3 KM Entfernung liegt die Rhein Badestelle und der Kanu Verein in Brennet. Also ein idealer Ausgangspunkt für viele abwechslungsreiche Ausflüge per Rad, Kanu oder Pedes.

Es gibt ein aktives Gemeinde-Leben, wenn man möchte. Neben den Dorfladen bietet Öflingen einen Kulturm mit abwechslungsreichen kulturellen Veranstaltungen, eine Gemeinde Bücherei, sowie Sport-, Musik- und Karnevalsvereine an. Alle sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Direkt in Öflingen sind Restaurants, Apotheke, Ärzte, KiTas und Grundschule, sowie direkte ÖPNV Busverbindung zur Realschule in Wehr und den Gymnasien Bad Säckingen und Schopfheim. ÖPNV: mit dem Bus Richtung Schopfheim über Wehr und Richtung Bad Säckingen über Bahnhof Wehr-Brennet (Die Züge fahren Richtung Rheinfelden – Basel Bad, sowie nach Waldshut Tiengen-Lauchringen). Die nahegelegene Bushaltestelle ist fußläufig in 240 m erreicht.

In wenigen Minuten mit dem Auto, Bus oder Rad erreicht man Wehr (ab 2,5 KM) wo es viele weitere Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus, Ärzte und Freizeitangebote gibt.

In ca. 12 Auto-Minuten (9,2 KM) über die B518 und B34 erreicht man die Schweizer Grenze Bad Säckingen/Stein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Maisonette von Wohnstraße

Exposé - Galerie



Wohnstraße mit Neubau



Maisonette von Gartenseite



Haustür für EG + Maisonette

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenaufgang zur Maisonette

Exposé - Galerie



Flur Eingang OG



Flur OG Blick zum Gäste-WC

Exposé - Galerie



Blick ins Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



HWR



Blick vom EZ-zum Küchenbereich

Exposé - Galerie



Abstellraum Küche



Küchenausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmerbereich



Balkon OG

Exposé - Galerie

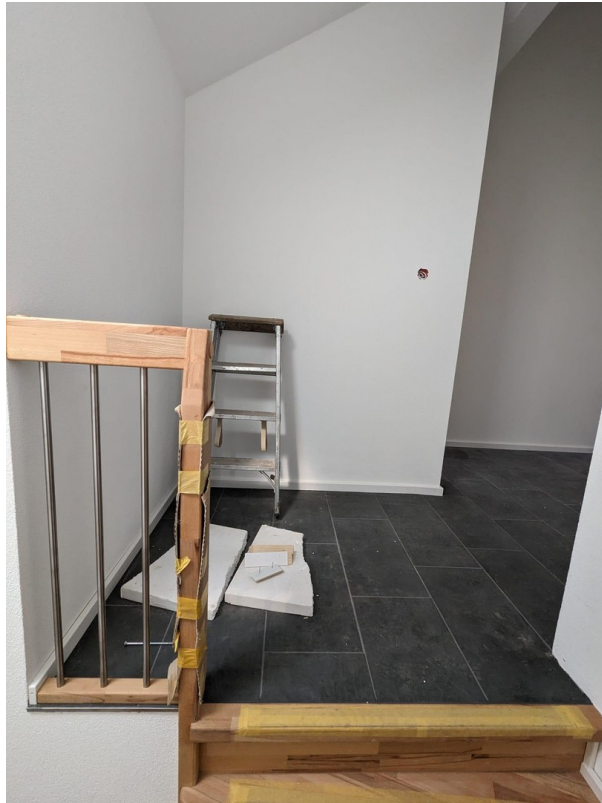


Maisonettetreppenaufgang



Maisonettetreppenaufgang

Exposé - Galerie



Treppenabsatz DG



Tageslicht Maisonettetreppe

Exposé - Galerie



Flur DG



Tageslicht Vollbad DG

Exposé - Galerie



Tageslicht VB DG



Tageslicht VB DG



Tageslicht VB DG

Exposé - Galerie



SZ Nische BHT 227x265x60 cm



SZ (Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



SZ Blick gen Süden



SZ Blick Bergalingen/Hotzenw.

Exposé - Galerie



Zi 1 Schrank max BH 250x220cm



ZI 1 mit Balkonzugang DG

Exposé - Galerie



Zi 2 Tageslicht von oben und



... vorne

Exposé - Galerie



Plateauhöhe ca. 216 cm



Plateaugröße BT 231,5 x 290 cm

Exposé - Galerie



Deckenhöhe oben - ca. 180 cm



Deckenhöhe unter Balken 204 cm

Exposé - Galerie



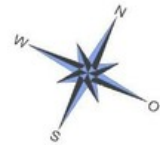
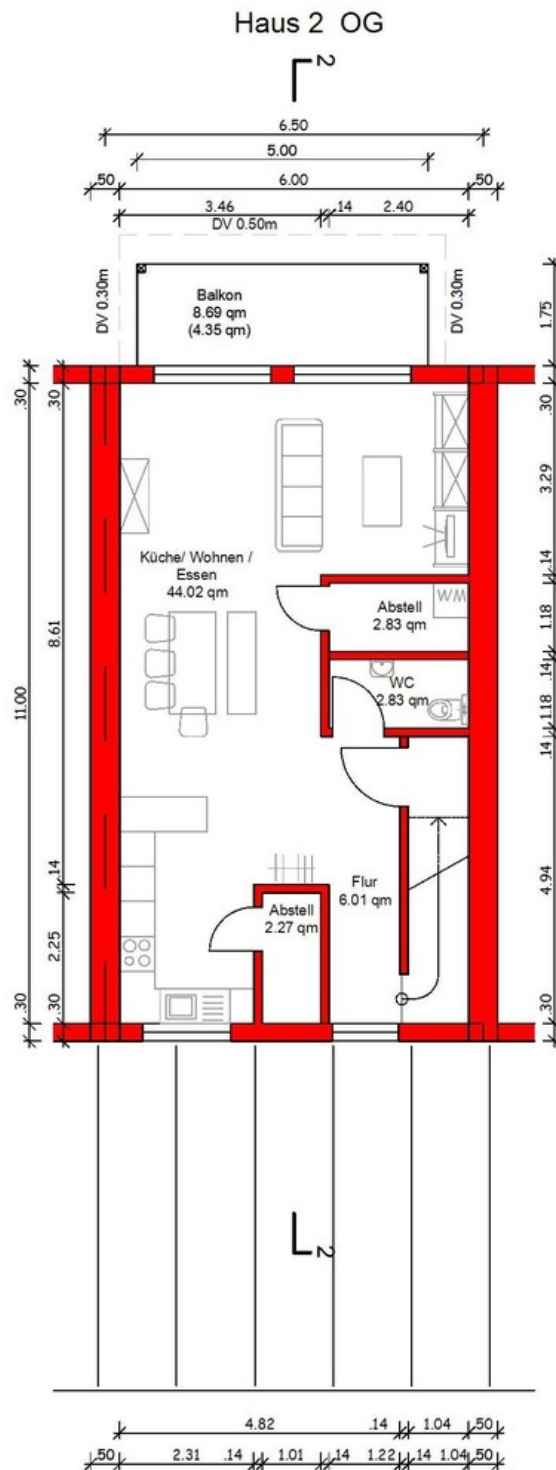
Blick zum Dinkelberg DG



Badestelle Wehr-Brennet

Exposé - Grundrisse

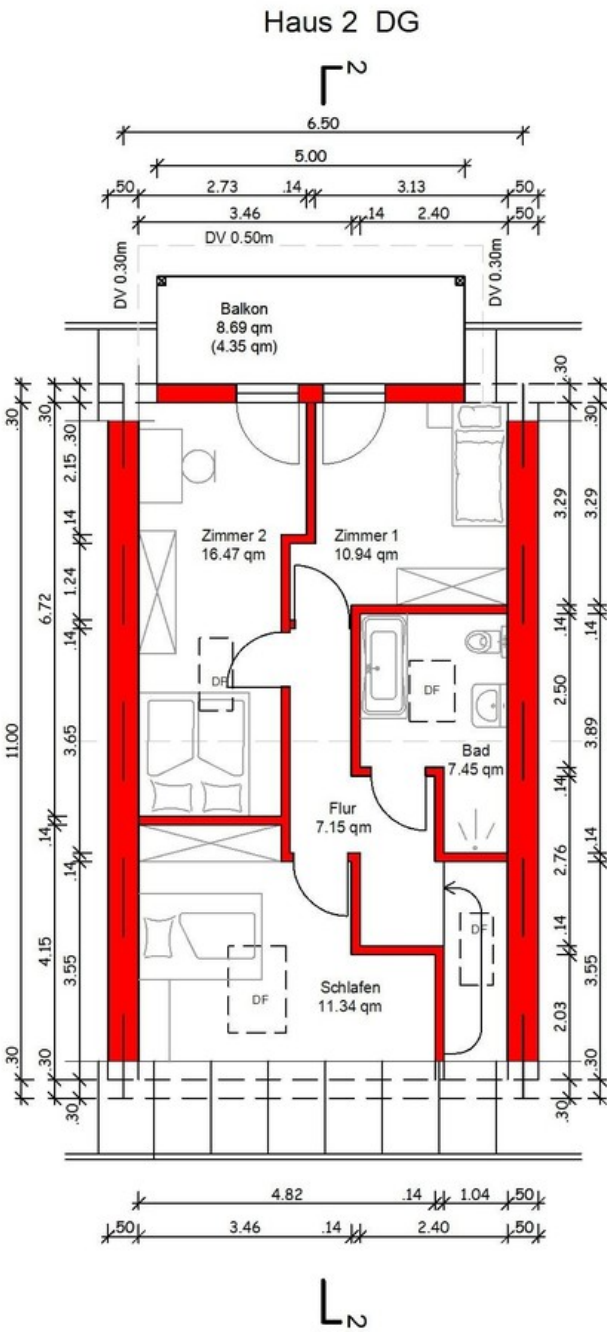
WHG 2



OG

Exposé - Grundrisse

WHG 2



DG