

# Exposé

## Maisonette in Wehr

**Helle, zentrale 2,5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit  
Balkon, Garten, Garage**



Objekt-Nr. OM-417679

### Maisonette

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jenny Strauß

79664 Wehr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1890	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	90,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	120,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Heizkosten	50 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines charmanten DUPLEX-Gebäudes in Wehr. Die Wohnung verfügt über einen überdachten Balkon und eine Garage, was den Wohnkomfort erhöht. Eine Einbauküche ist vorhanden und ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein eigener nutzbarer Garten lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung wird ab dem 1.2.2026 verfügbar sein. Haustiere sind nicht gestattet.

Die Heizkosten sind in den Nebenkosten nicht inkludiert und werden sep. durch den Anbieter mit dem Mieter abgerechnet (Gasetagenheizung).

Bei Interesse bitte kurzes persönliches Anschreiben. Sind die Angaben unvollständig, erhalten Sie keine Rückmeldung. Für eine Personenanzahl von 4 Personen ist die Wohnung nicht geeignet, bitte nicht anfragen.

Das Anschreiben soll bitte folgende Informationen über Sie beinhalten:

- Namen & Alter aller einziehenden Personen
- aktueller Wohnort
- Warum haben Sie Interesse an Wohnung
- Arbeitgeber & unbefristeter Arbeitsvertrag
- Ungefährtes Monatseinkommen (netto)

## Ausstattung

Die Wohnfläche im 2. Obergeschoss beträgt ca. 62qm und verteilt sich auf:

- 1 Wohnräume mit Laminat in Holzoptik
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- 1 Küche mit Einbauküche

Die Wohnfläche im 3. Obergeschoss beträgt ca. 28m<sup>2</sup> verteilt sich auf:

- 1 großes Schlafzimmer (kann aufgeteilt werden und als separates Bürozimmer genutzt werden)

Zusätzlich verfügt die Wohnung über:

- wunderschöne Aussicht vom verglasten Giebel hinweg in den Südschwarzwald
- eigenen Keller
- eigene Garage
- eigene Rasen- bzw. Grünfläche neben der Garage
- eigenen überdachten Balkon mit Abendsonne (ca. 10m<sup>2</sup>, anteilig in Wohnfläche enthalten)
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Wehr, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut gegeben (Bushaltestelle gegenüber), was die Erreichbarkeit erleichtert. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

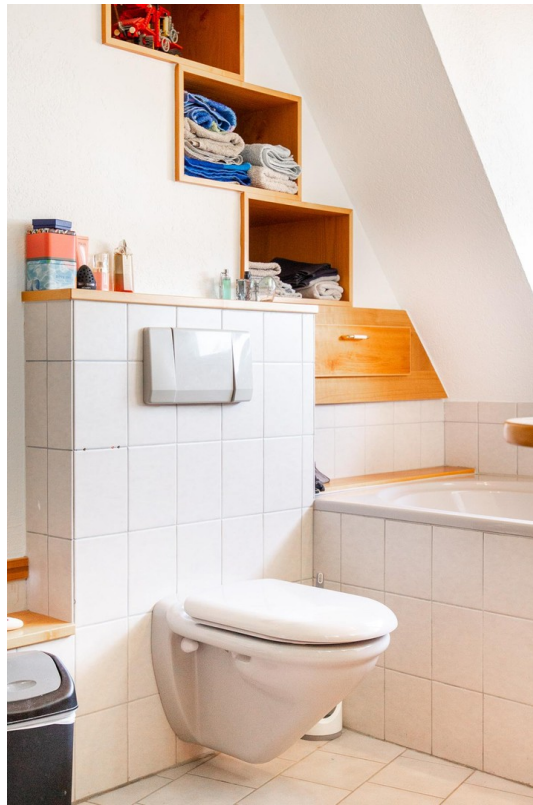




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Dusche



Der überdachte Balkon

Balkon

# Exposé - Galerie



Garage



# Exposé - Galerie



Terrasse, Garten



Wohnhaus