

# Exposé

## Souterrainwohnung in Grenzach-Wyhlen

**Attraktive 2 Zi, Kü, Bad, Terrasse + kl. Garten und KFZ  
Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-436421

**Souterrainwohnung**

Vermietung: **813 € + NK**

79639 Grenzach-Wyhlen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |          |                |                |
|-----------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1978     | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 2,00     | Übernahmedatum | 01.06.2026     |
| Wohnfläche            | 66,63 m² | Zustand        | modernisiert   |
| Energieträger         | Gas      | Badezimmer     | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 150 €    | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 35 €     | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 2.439 €  |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive und praktische Souterrainwohnung in ruhiger Lage. Die große Fensterfront (mit Rolläden) sorgt für einen angenehm hellen Wohnraum. Die im Wohnzimmer integrierte Einbauküche ist ebenso modern wie leicht zu pflegen. Freundlich präsentiert sich das gut geschnittene, modernisierte Badezimmer.

## Ausstattung

Praktisch, modern, neuwertig mit ausreichend Raum für persönliche, kreative Akzente.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermietung ist zum 01.06.26 geplant, unter Umständen könnte die Wohnung bereits ab 10.05.26 angemietet werden.

Bei Interesse senden Sie uns bitte vor der Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin eine Wohnungsbewerbung mit vollständigen Kontaktdaten, Angabe zur beruflichen Tätigkeit, Höhe des Nettoeinkommens und Anzahl der einziehenden Personen, vielen Dank.

Wir suchen solvente Mieter (1-2 Personen) mit eigenem, regelmäßigem Einkommen: z.B. eine berufstätige Einzelperson oder ein berufstätiges Pärchen, Rentner sind selbstverständlich ebenfalls sehr willkommen. Der Mietvertrag wird einen Kündungsverzicht von 24 Monaten enthalten.

-Haustiere nach Vereinbarung-

Ansprechpartner:

Immobilienverwaltung Julia Dorer (IHK)

Todtmooser Str. 43

79664 Wehr

Telefon: +49 (0) 7762/ 564 989 2

USt ID DE450989967

## Lage

Auf einer leichten Anhöhe bietet sich ein wundervoller Ausblick über Stadt und Land, bei gutem Wetter mit Alpenpanorama.

Einkauf & Versorgung: Vor Ort gibt es Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Mode- und Sportgeschäfte.

Freizeitmöglichkeiten: Zahlreiche Wander- und Radwege entlang des Rheins, darunter der Hoahrheinwanderweg und das Naturschutzgebiet Altrhein Wyhlen (ca. 23 ha), bieten ruhige Naturerlebnisse.

Bahn: Etwa 1 km entfernt liegt der Bahnhof Wyhlen an der Hoahrheinbahn (Basel-Singen). Er wird im Stundentakt bedient und ist in rund 8 Minuten mit Basel verbunden.

Straßenverkehr: Grenzach-Wyhlen ist gut über überregionale Straßen vernetzt, z. B. Richtung Inzlingen, Rheinfelden und weiter. Der nächste Autobahnanschluss (Basel-Wettstein) liegt auf Schweizer Seite.

Rad- und Fußwege: Die Gemeinde ist an regionales Radwegenetz angeschlossen, darunter der Rheinradweg (EuroVelo 6 & D-Routen), mit guter Verbindung nach Basel und Rheinfelden.

Bildung & Betreuung: Die Gemeinde bietet zwei Grundschulen mit Ganztagsbetreuung, eine Realschule, ein Gymnasium, mehrere Kitas, Jugendtreffs, Musik- und Volkshochschule sowie eine Bücherei.

Gesundheitsversorgung: Es gibt diverse Haus-, Fach- und Kinderärzte, Zahnärzte sowie Apotheken in der Gemeinde.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 217,40 kWh/(m²a)   |

## Exposé - Galerie



Großzügiger Wohnraum



# Exposé - Galerie



Praktische offene Küche



Gepflegte Außenanlagen



Wohnraum mit Platz für mehr



# Exposé - Galerie



Privater Garten mit Terrasse



Schlafzi Einrichtungsbeispiel



# Exposé - Galerie



...Privatweg zur Straße



Platz für Kleiderschrank



Modernes Badezimmer



# Exposé - Galerie



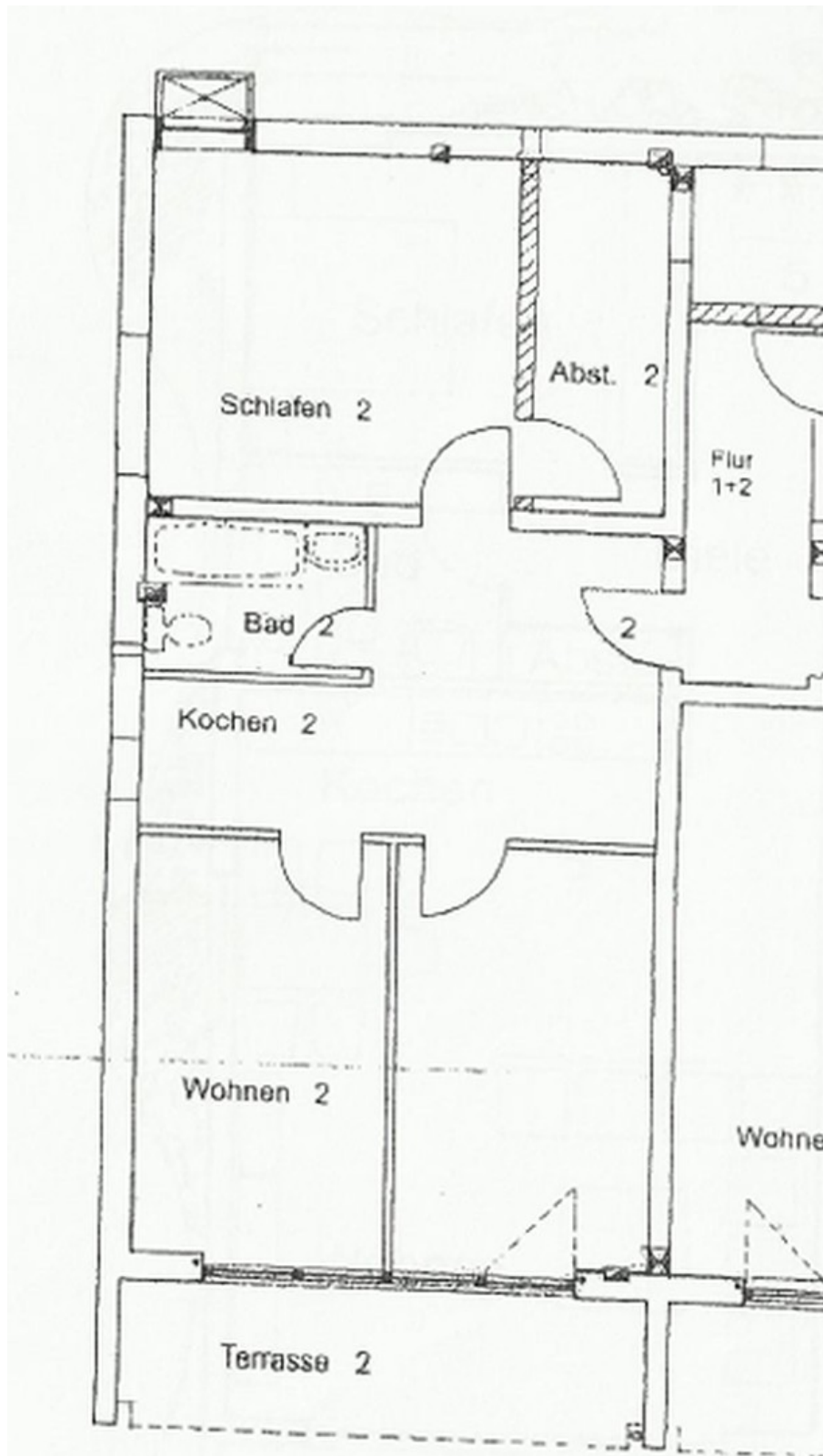
Für Ihren Wasch- u Trockenturm



Ihre Aussicht: Neues Zuhause?



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain WE 2