



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



Objekt: FE 395

Individuelles Architektenhaus in ruhiger Wohnlage mit Schwimmbad & großem Grundstück

Einfamilienhaus, Wehr

745.000,00 €



Daten

ImmoNr	FE 395
Befeuerung	Gas, Solar
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 195 m ²
Nutzfläche	ca. 123 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.541 m ²
Anzahl sep. WC	2
PLZ	79664
Ort	Wehr
Dist. Kindergarten (km)	1,6 km
Dist. Grundschule (km)	1,2 km
Dist. Realschule (km)	2,5 km
Dist. Gymnasium (km)	9,6 km
Dist. Autobahn (km)	22 km
Dist. Zentrum (km)	1,2 km
Kaufpreis	745.000,00 €
Außen-Provision	Die Käufercourtage beträgt 3,57% auf den beurkundeten Kaufpreis einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19%. Sie ist bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags verdient und fällig.
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN

Energieausweis

Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.08.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1978
wesentlicher Energieträger	Gas

Highlights

- ✓ Einzigartiger Grundriss mit großzügiger Raumaufteilung
- ✓ Süd-Westausrichtung mit Blick über die Stadt Wehr und in die Natur
- ✓ Fußbodenheizung im gesamten Haus; Souterrain teilweise beheizt
- ✓ Wellnessbereich mit voll funktionsfähigem Hallenbad
- ✓ Gesamtfläche Wohnhaus ca. 318 m²
 - Wohnfläche im EG und DG ca. 195 m²
 - Doppelgarage ca. 23 m²
 - Souterrain ca. 100 m² (Wellnessbereich sowie Räume, welche teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden)
- ✓ Grundstück mit einer Größe von 1'541 m²



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Ein außergewöhnliches Einfamilienhaus, das 1978 in gehobener Bauweise erstellt wurde und durch seine individuelle Raumgestaltung besticht. Das Anwesen bietet helle Räume und groß angelegte Fensterflächen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Dank der Süd-West ausgerichteten Bauweise können Sie vom Haus aus auch einen herrlichen Blick über die Stadt Wehr genießen.

Betreten Sie das Erdgeschoss durch ein einladendes Foyer, das Ihre Gäste stilvoll willkommen heißt. Der offene Wohn-Essbereich strahlt durch die groß angelegten Fensterflächen Helligkeit aus und führt durch eine Schiebetür auf eine geräumige Südterrasse - perfekt, um Sonne und Natur zu genießen. Die Küche, gelegen auf der Ostseite des Hauses, bietet mit einem praktischen Vorratsraum zusätzlichen Komfort und ist derzeit durch eine Leichtbauweise von Wohnzimmer und Essbereich getrennt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein vielseitig nutzbares Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer, sowie eine separate Toilette.

Eine großzügige Treppe führt in das Dachgeschoss, welches ebenfalls durch einen außergewöhnlichen Grundriss begeistert. Ein Luftraum gewährt hier spannende Einblicke ins Erdgeschoss, während der offene Bereich nach oben den Raum größer wirken lässt. Drei Schlafräume stehen zur Verfügung, von denen zwei ideal als Kinderzimmer genutzt werden können. Ein Tageslichtbad mit Dusche ergänzt die beiden Räume ideal. Das große Hauptschlafzimmer bietet praktischerweise eine kleine überdachte Loggia und direkten Zugang zu einem großen Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Im Souterrain finden Sie einen vielseitigen Büro- oder Hobbyraum, eine separate Toilette, einen großen Wasch- und Trockenraum, den Heizraum sowie den allgemeinen Kellerraum. Highlight ist sicher der Wellnessbereich, der mit einem Schwimmbad und einer Sauna ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf eine zweite Terrasse, die einen beruhigenden Blick in die Natur bietet.

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen nach den Informationen und Dokumenten erstellt, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Abweichungen, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



Was auch noch interessant ist ...

Das voll unterkellerte Haus besticht durch eine durchgehende Fußbodenheizung in allen Geschossen; das Souterrain ist teilweise beheizt. Eine effiziente Gasheizung aus dem Jahr 2011, ergänzt durch Solarthermie, sorgt zusätzlich für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Bodenbelag aus beigefarbenen Naturfliesen, während das Obergeschoss mit Teppich ausgestattet ist. Das Untergeschoss kombiniert Fliesen und Parkett. Die großzügigen Schiebetüren sind mit dreifachverglasten Scheiben versehen und bieten hervorragenden Schallschutz sowie optimale Wärmedämmung. Zusätzlich sind teilweise Fenster ebenfalls mit der Dreifachverglasung ausgestattet, während andere Fenster doppelt verglast wurden. Im Jahr 2016 wurden die Dachfenster erneuert und sind mit praktischen Außenrollläden versehen, die für Sonnenschutz sorgen.

Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis ins Haus verlegt. Der trockene Zugang zur Haustür wird durch eine direkt am Haus befindliche Doppelgarage gewährleistet.

Ein besonderes Highlight ist das große Schwimmbad im Souterrain, das mit einer Gegenstromanlage und einem kürzlich erneuerten Wärmetauscher ausgestattet ist. Die Sauna ist derzeit nicht in Betrieb, bietet jedoch Potenzial zur weiteren Aufwertung Ihres Wohlfühlbereichs.

Die Haustechnik umfasst eine Alarmanlage, die für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Insgesamt verfügt das Haus über eine Gesamtfläche von 318 m², wovon 195 m² auf die Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss entfallen. Die Nutzung im Souterrain lässt sich flexibel gestalten – die Möglichkeit für eine Einliegerwohnung besteht.

Die Ausstattung dieser Immobilie reflektiert größtenteils den Charme ihres Baujahres und bietet zugleich enormes Potential für individuelle Gestaltungswünsche.

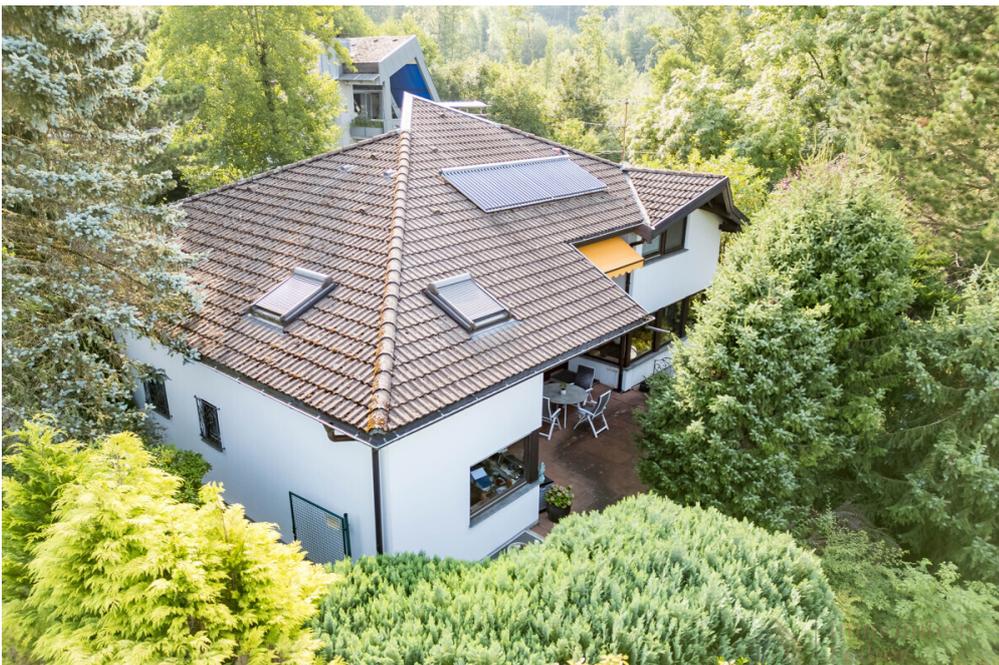
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung vor Ort.



Bildergalerie



Ansicht Nord



Individuelles Wohnen in naturnaher Lage



Terrasse Erdgeschoss mit zwei Markisen



wind- und blickgeschützter Sitzplatz



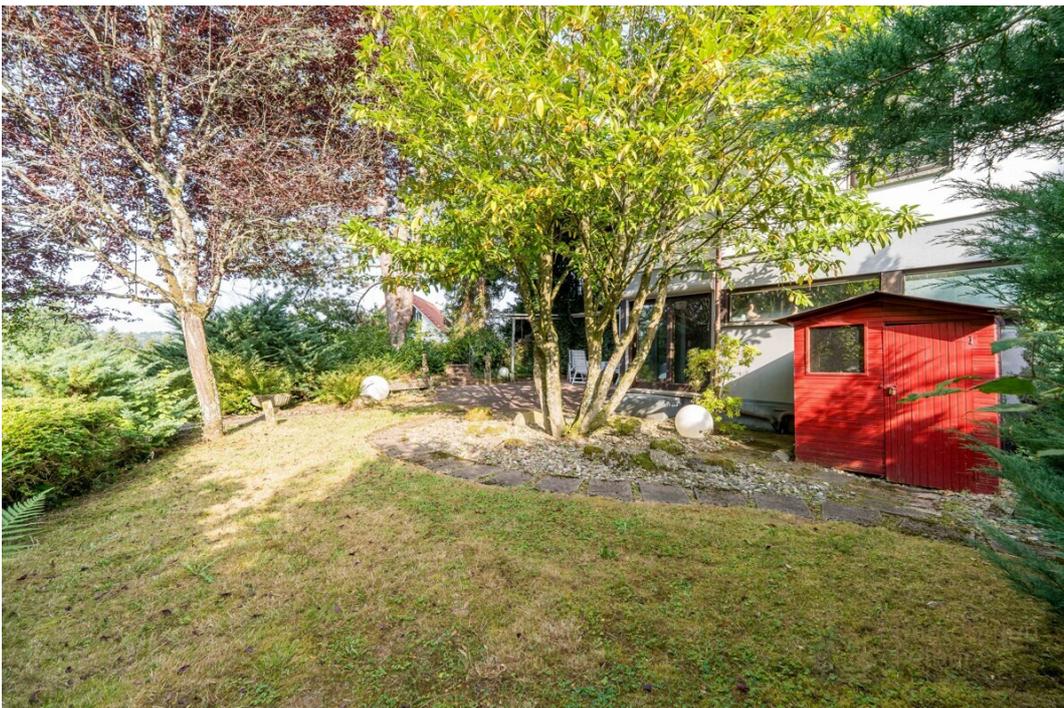
Terrasse auf zwei Ebenen



Zugang zum Wellnessbereich



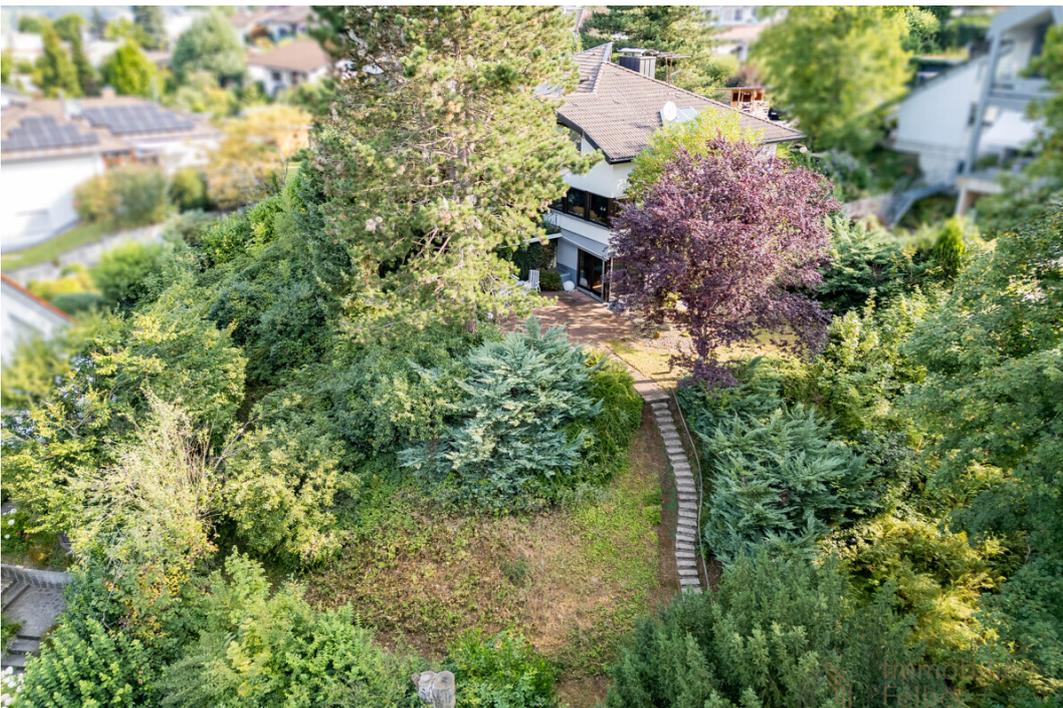
Gartenanlage Souterrain



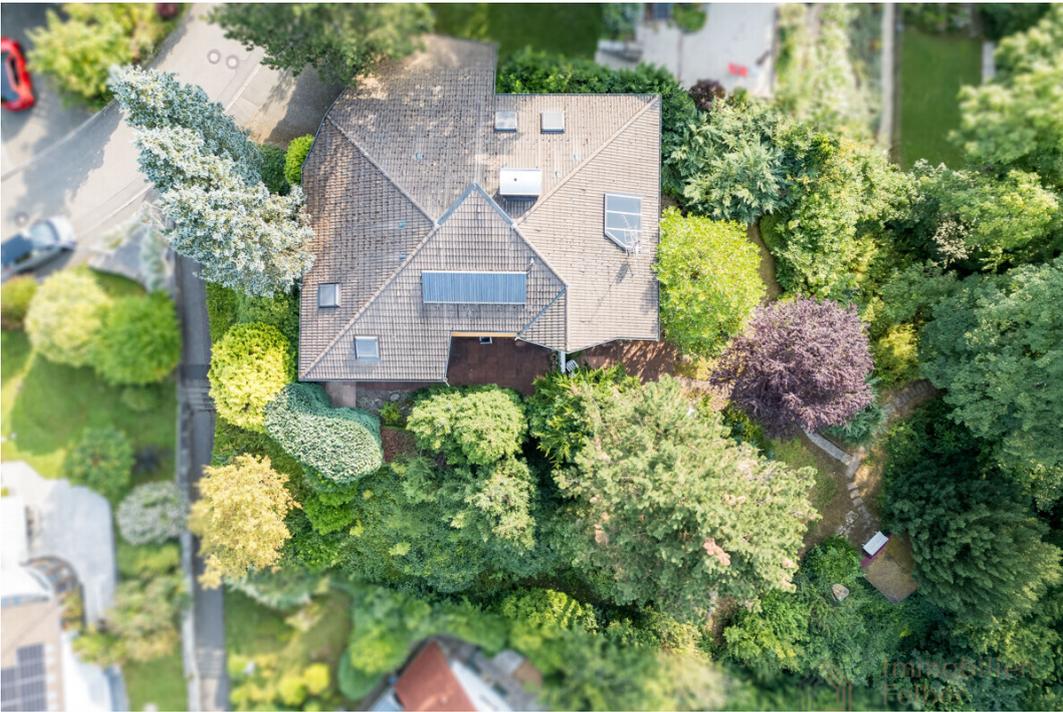
Gartenanlage Souterrain



Kleine Gartenhütte im unteren Bereich des Grundstücks



Süd-Westansicht



Grundstück mit 1541 m² Fläche



Blick nach Westen über die Stadt Wehr

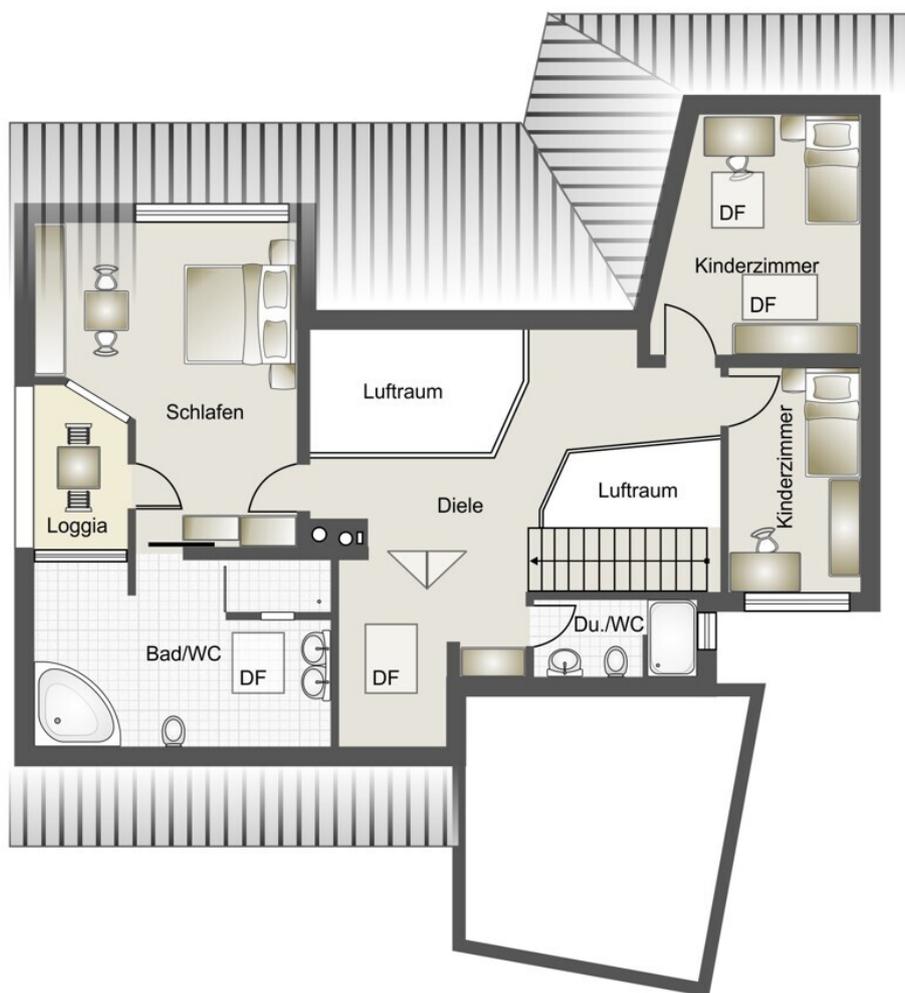


Abendstimmung mit Beleuchtung

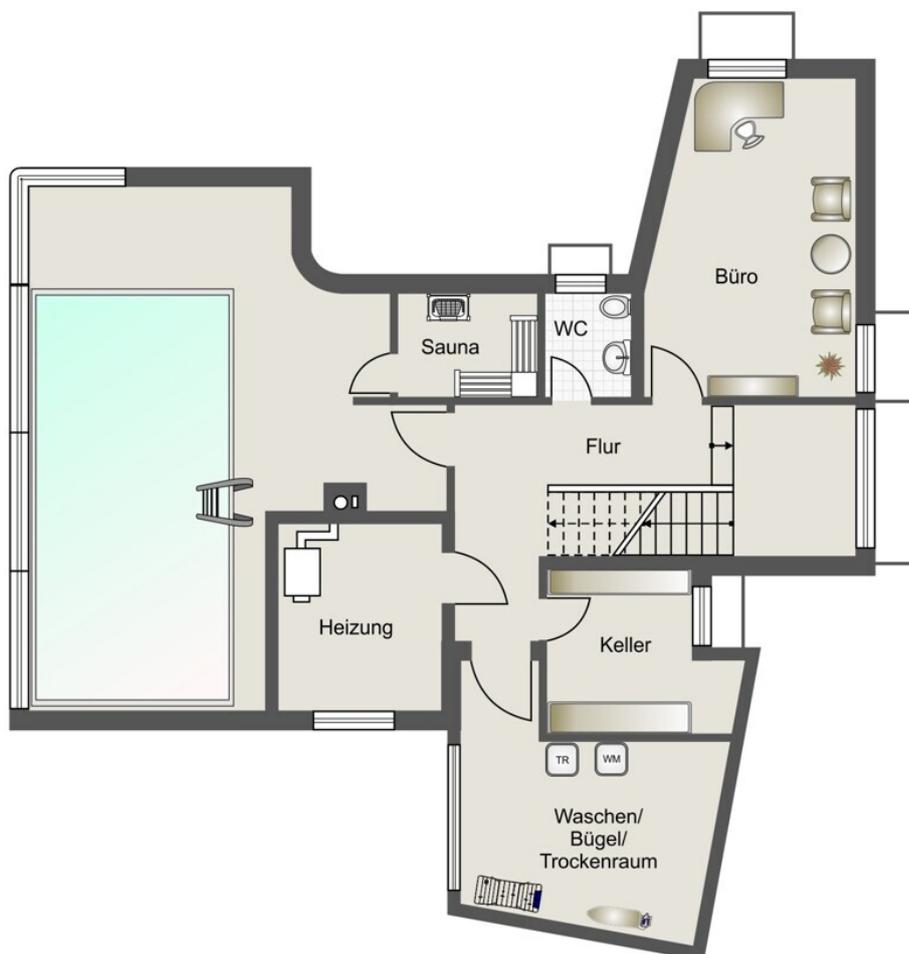


Grundriss

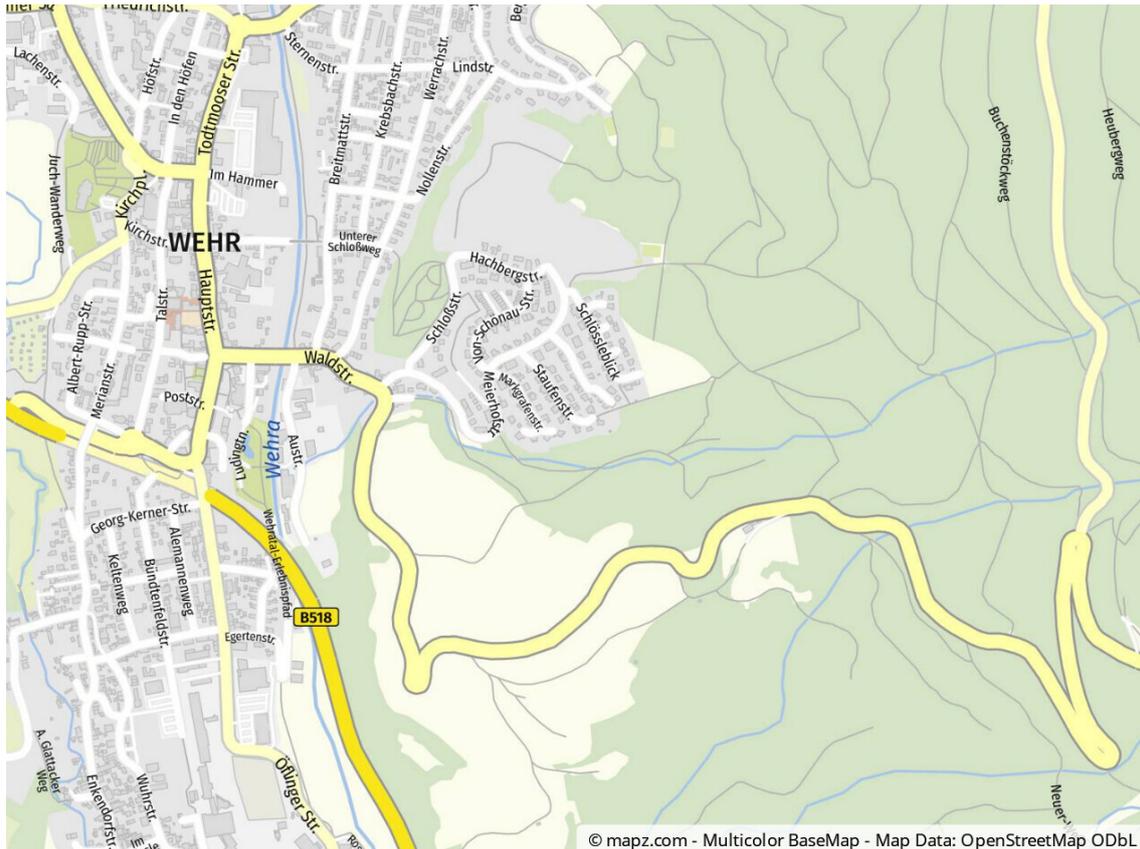




Dachgeschoss Grundriss/Möblierung nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten



Souterrain Grundriss/Möblierung nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten



Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr und bietet eine einmalige Privatsphäre - ideal für all jene, die Ruhe und Natur zu schätzen wissen. Das nicht einsehbare Grundstück liegt direkt am Waldrand und ist vollständig umzäunt und terrassenförmig angelegt. Gartenliebhaber oder Familien werden hier von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistert sein.

Die perfekte Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit macht dieses Objekt zu einem einmaligen Angebot für anspruchsvolle Käufer.



Stadt Wehr - eine Kleinstadt mit Lebensqualität!



Lage: Wehr ist ein staatlich anerkannter Erholungsort am Fuße des Hotzenwaldes. Die Kleinstadt mit ca. 13.000 Einwohnern ist das Tor zum Naturpark Südschwarzwald, eingebettet in drei Landschaftszonen: den Hochschwarzwald, den Dinkelberg und die Flusslandschaft des Hochrheins. Die vielfältige Landschaft lädt zu Wanderungen und Radtouren ein.

Kultur und Sport: Anne Sophie Mutter, die weltbekannte Geigerin, ist hier in Wehr aufgewachsen und hat das Kulturangebot geprägt. Ein umfangreiches Freizeitangebot sowie sportliche Möglichkeiten stehen in Wehr zur Verfügung. Ein reges Vereinsleben in über 120 Vereinen sowie eine Mediathek, ein Hallen- und Freibad, Tennisplatz und Sporthallen sorgen für Abwechslung.

Infrastruktur:

Die Stadt verfügt über Grund-, Haupt- und Realschule sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden Schopfheim und Bad Säckingen. Innerhalb des Ortes verkehrt der Bürgerbus und zudem steht dem Wehrer Bürger ein E-Car zur Anmietung zur Verfügung. Des weiteren befinden sich zahlreiche Lebensmittelgeschäfte in Wehr.



Sehenswürdigkeiten:

Die Stadt besitzt zwei Burgruinen in unmittelbarer Umgebung; die Ruine Bärenfels sowie die Baureste der mittelalterlichen Burg Werrach. Das schönauische Schloss wurde um 1574 errichtet, das neue Schloss wurde um 1748 im Barockstil erbaut. Heute beherbergen die beiden Schlösser das Rathaus von Wehr. Das Textilmuseum der Brennet AG ermöglicht einen Einblick in den Ursprung der deutschen Textilindustrie. Zudem finden regelmäßig spannende und abwechslungsreiche Ausstellungen im Wehrer Stadtmuseum statt.

Anfahrt:

Mit dem Auto erreichen Sie Wehr von Norden kommend über die Autobahn A5 und nehmen die Ausfahrt auf die B317 bei Lörrach nach Schopfheim. Mit der Bundesbahn können Sie die Zughaltstellen Schopfheim, Bad Säckingen oder Wehr-Brennet nutzen und haben anschliessend eine sehr gut angebundene Busverbindung nach Wehr.

IMMOBILIEN FELBER WIR ÜBER UNS

Verkauf:

Unser **Rundum-Sorglos-Paket**: Wir begleiten Sie von A bis Z durch den Verkaufsprozess bis zur Beurkundung auf dem Notariat und darüber hinaus. Wir legen Wert auf **aussagekräftige und hochwertige Exposés**, welche das Charisma der Immobilie widerspiegeln. Wenn Sie ein Haus oder Wohnung verkaufen möchten oder ein neues Zuhause suchen, dann rufen Sie uns einfach an. Wir beraten Sie gerne.



Monika Felber
Immobilienmakler IHK
Wertermittler IHK



Michael Felber
Dipl. Vermögensmanager DIA
Immobilienmakler IHK

Vermietung:

Sie möchten Ihre Immobilie sicher vermieten? Ihre Immobilie repräsentiert einen hohen Wert – sowohl monetär als auch ideell. Eine **professionelle Vermietung** ist daher umso wichtiger.

Gerne sind wir für Sie da

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns **Immobilien Felber I Albert-Rupp-Str. 9 79664 Wehr** - Tel: 07762 809 44 55 | E-Mail: kontakt@immobilien-felber.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie eine Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Haftungsausschluss

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Provision

Bei erfolgreicher Tätigkeit der Firma Immobilien Felber beträgt die Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr für Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung verdient und fällig.

Datenschutz

Der Interessent ist damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zum Zwecke der Durchführung des bestehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen (DSGVO) erhoben, übermittelt, genutzt und gespeichert werden. Gemäß §17 DSGVO können Sie jederzeit die Berechtigung, Löschung und Sperrung der Daten verlangen.

Schlussbestimmung

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.

Wohnträume erfüllen

Immobilien Felber
Albert-Rupp-Str. 9
79664 Wehr

☎ 07762 809 44 55

✉ kontakt@immobilien-felber.de
www.immobilien-felber.de



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN