



Immobilien
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



Objekt: FE 350

3-Zimmerwohnung mit Einbauküche + Stellplatz

Etagenwohnung, Wehr



Daten

ImmoNr	FE 350
PLZ	79664
Ort	Wehr
Etage	2.OG
Nebenkosten	160,00 €
Warmmiete	1.050,00 €
Kaution	2.580,00 €
Kaltmiete	860,00 €
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Duplex à 30,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 82 m ²
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	01.08.2025
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	95 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.03.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1974



Beschreibung

In naturnaher Lage von Wehr, nur wenige Gehminuten von den Sportstätten entfernt, befindet sich diese attraktive 3 Zimmerwohnung. Die großzügige Wohnfläche von ca. 82 m² verteilt sich auf drei Zimmer mit Küche, Bad, Abstellraum und Südbalkon. Die renovierte Wohnung befindet sich im obersten Geschoss. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet: Die vorhanden Flachdachfenster im Badezimmer und Flur begeistern mit Tageslicht und frischer Luft. Die Markise auf dem Südbalkon sorgt für Schatten – hier können Sie den tollem Ausblick auf den Hotzenwald sowie den Dinkelberg genießen.

Kosten für Strom, Müll sowie Warmwasser sind in den Nebenkostenvorauszahlungen nicht enthalten.

Die Wohnung könnte bereits zum 01.08.2025 angemietet werden.

Ausstattung

Highlights

- * Einbauküche
- * Oberlichter und die nach Süden ausgerichteten Fenster sorgen für jede Menge Tageslicht
- * Naturnahe Lage - Kurze Wege zu den Sportstätten z.B. Schwimmbad, Tennis oder Minigolf
- * Bushaltestelle in wenigen Gehminuten entfernt
- * 1 Stellplatz im Doppelparker
- * Großer Balkon nach Süden
- * Einzelkellerraum sowie Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller



Die ersten Einblicke ...



Diele



Badezimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



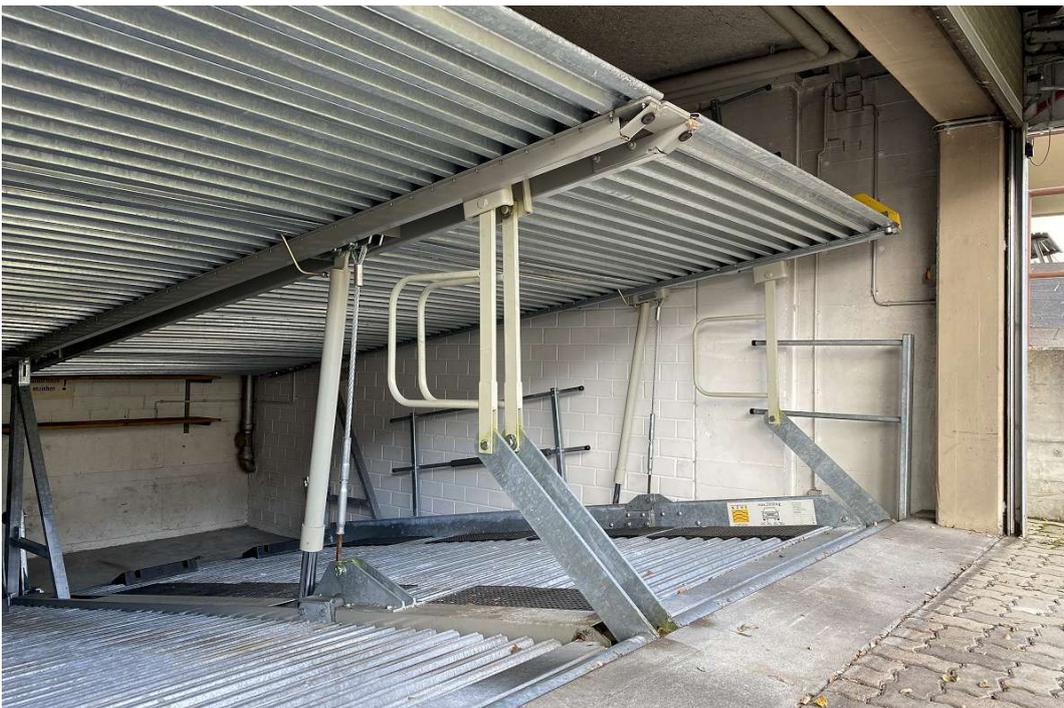
Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Doppelparker

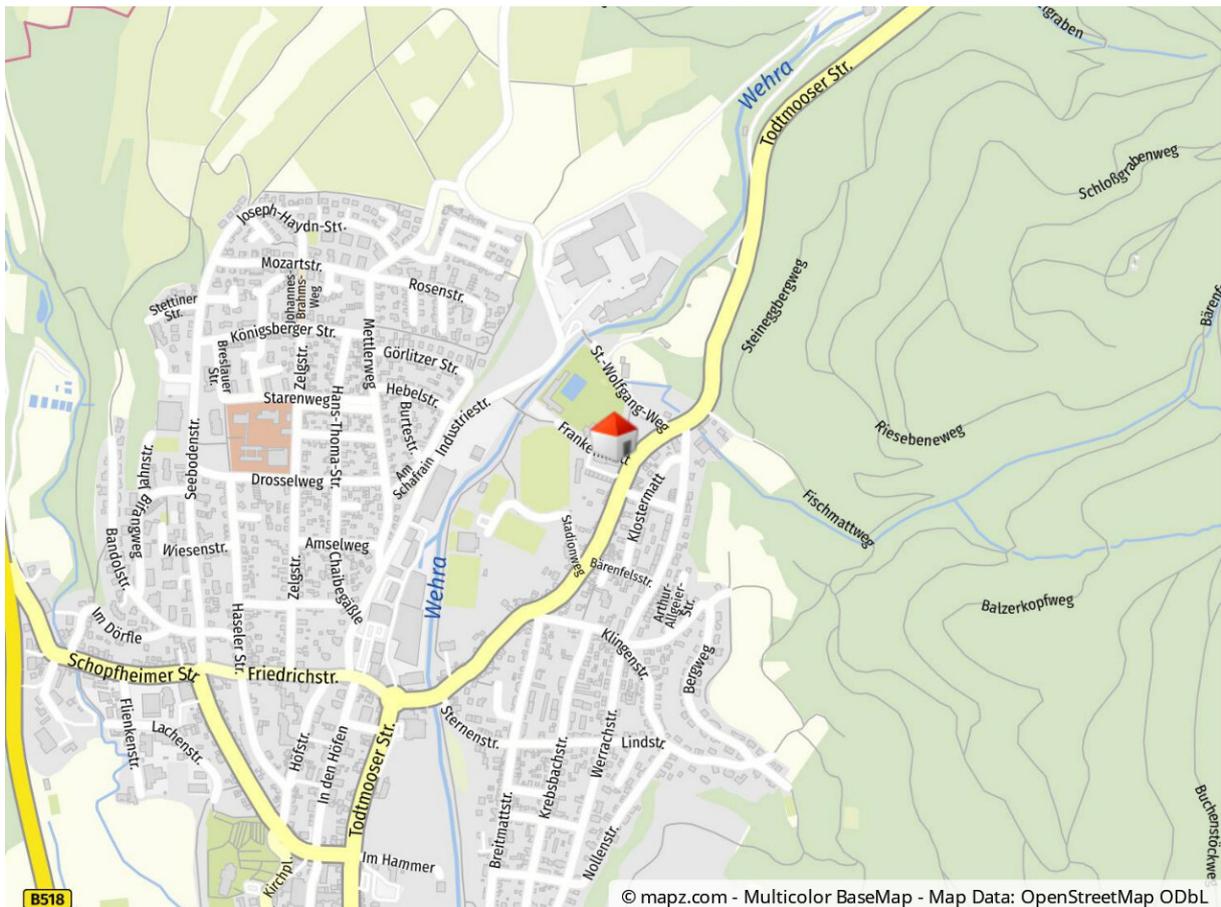


Außenansicht



Lageplan

Lageplan



Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen bietet.

Die Lage der Wohnung ist äußerst praktisch: Der Stadtkern von Wehr ist lediglich 1,2 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für Pendler ist die Anbindung an die Autobahn in nur 23 Kilometern Entfernung ein weiterer Vorteil, wodurch umliegende Städte schnell und einfach zu erreichen sind.

Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten ist nur 500 Meter entfernt, während die Grundschule in 1,2 Kilometern und die Realschule in 1 Kilometer zu finden

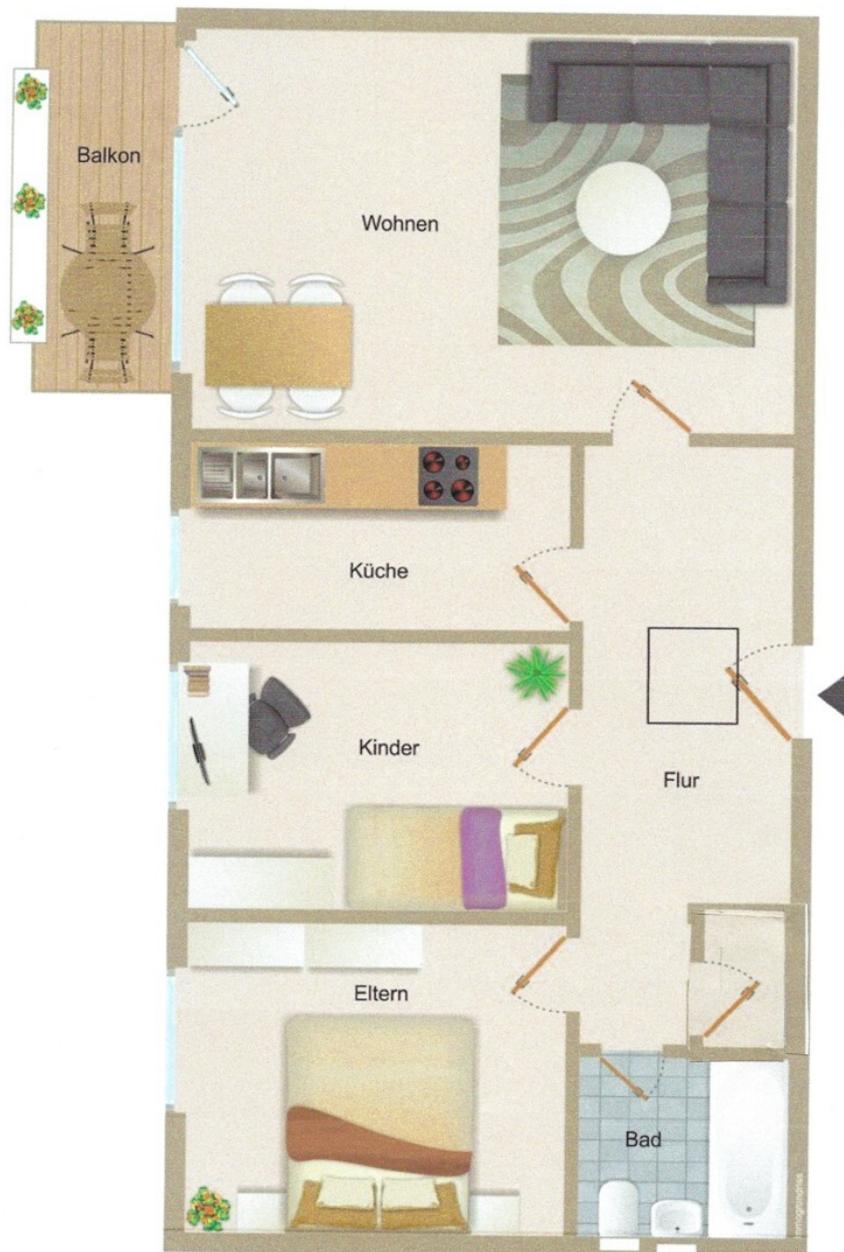
sind, was kurze Schulwege für die Kleinen bedeutet. Für ältere Schüler ist das nächstgelegene Gymnasium in einer Entfernung von 8 Kilometern erreichbar. Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe der Wohnung ein breites Angebot an Sportstätten, einschließlich eines Schwimmbads, eines Sportplatzes und einer Minigolfanlage.

Diese ideale Lage vereint das ruhige Leben im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an städtische Annehmlichkeiten und Bildungsangebote, was sie besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.



Grundriss

Grundriss



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.

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